



CHAPITRE 130

Loi concernant le titre de Place Victoria—
St. Jacques Co. Inc. à certains terrains
dans le quartier Saint-Antoine de la
cité de Montréal et les successions de
Joseph Cadorette et Alexis Brunet

[Sanctionnée le 11 juillet 1963]

CHAPTER 130

An Act respecting the title of Place
Victoria—St. Jacques Co. Inc. to cer-
tain lands in the St. Antoine Ward of
the City of Montreal and the estates
of Joseph Cadorette and Alexis Brunet

[Assented to 11th July 1963]

Préam-
bule.

ATTENDU que Place Victoria—St.
Jacques Co. Inc. a, par sa pétition,
représenté:

Qu'elle a acquis les lots 930 et 931 des
plan et livre de renvoi officiels du quartier
Saint-Antoine de la cité de Montréal, au
moyen d'actes qui ont été enregistrés au
bureau de la division d'enregistrement de
Montréal sous les nos 1614986 et 1509806
respectivement;

Que ces lots étaient enregistrés au nom
de Joseph Cadorette au moment de son
décès, le 12 décembre 1888, et compris
dans la communauté de biens qui existait
entre son épouse, dame Emilia Jubin, dit
Boisvert et lui;

Que cette dame Emilia Jubin dit Bois-
vert, qui a survécu à son mari, a subsé-
quemment donné sa moitié indivise de ces
lots à sa fille, dame Cyrilla Cadorette,
épouse d'Ovila Perrault, par un acte de
donation reçu le 19 juillet 1889, devant
le notaire H. P. Pépin, et enregistré au
bureau de la division d'enregistrement de
Montréal-Ouest sous le no 117634, et que
la chaîne des titres est bonne et valide
pour cette moitié indivise de ces lots;

Que Joseph Cadorette a laissé un der-
nier testament reçu le 6 août 1888, devant
le notaire L. B. Houle et des témoins et en-

WHEREAS Place Victoria—St. Jac-
ques Co. Inc. has by its petition <sup>Pre-
amble.</sup>
represented:

That it acquired lots 930 and 931 of the
official plan and book of reference for the
St. Antoine Ward of the city of Montreal
by deeds registered in the registry office
for the registration division of Montreal
under Nos. 1614986 and 1509806 respect-
ively;

That the said lots were registered in the
name of Joseph Cadorette at the time of
his death on the 12th of December 1888,
and fell into the community of property
which had existed between him and his
wife, Dame Emilia Jubin dit Boisvert;

That the said Dame Emilia Jubin dit
Boisvert, who survived her husband, sub-
sequently donated her undivided half of
the said lots to her daughter Dame Cyrilla
Cadorette, wife of Ovila Perrault, by deed
of gift passed before H. P. Pépin, notary,
on the 19th of July 1889, and registered
at the registry office for the registration
division of Montreal West under No.
117634, and the chain of title is good and
valid as regards this undivided half of
the said lots;

That the said Joseph Cadorette left a
last will and testament executed before
L. B. Houle, notary, and witnesses on the

registré au même bureau d'enregistrement sous le no 117011, avec une déclaration de transmission concernant la moitié indivise de ces lots, transmis par la mort de Joseph Cadorette;

Que Joseph Cadorette a par ce dernier testament disposé de ses biens, y compris sa moitié indivise de ces lots, au moyen d'une substitution prévoyant que sa fille, dame Cyrilla Cadorette, épouse d'Ovila Perrault, deviendrait la première grevée et le resterait sa vie durant, que les enfants de dame Cyrilla Cadorette deviendraient les grevés à la mort de leur mère et qu'au décès de chacun de ces enfants, la partie revenant à cette branche devrait être dévolue en pleine propriété à leurs enfants et descendants légaux;

Que Cyrille Jubin a été nommé curateur à la substitution par un conseil de famille convoqué le 14 mai 1901 à Saint-Hyacinthe, devant le notaire Jules Saint-Germain, et que cette nomination a été homologuée par un jugement de la Cour supérieure du district de Saint-Hyacinthe le 20 mai 1901;

Qu'à la suite d'un rapport d'experts, Cyrille Jubin a été autorisé à vendre les biens compris dans la substitution, par un jugement de la Cour supérieure du district de Saint-Hyacinthe en date du 31 mai 1901;

Qu'en vertu d'une vente par autorité de justice, attestée par la suite dans un acte reçu le 19 juin 1901 devant le notaire Jules Saint-Germain et enregistré au bureau de la division d'enregistrement de Montréal sous le no 135539, ces lots ont été adjugés à dame Cyrilla Cadorette, épouse d'Ovila Perrault, et qu'elle est ainsi devenue le seul propriétaire apparent de ces lots;

Que dame Cyrilla Cadorette a gardé la moitié du prix de vente pour elle-même, à titre de propriétaire d'une moitié indivise de ces lots en vertu de l'acte de donation fait en sa faveur par sa mère, dame Emilia Jubin dit Boisvert, et a gardé en mains l'autre moitié du prix de vente pour la remettre aux grevés, à l'ouverture de cette substitution, avec intérêt de cinq pour cent jusqu'alors, et que ces lots ont été hypothéqués en garantie de ce paiement;

6th of August 1888, and registered at the said registry office under No. 117011 together with a declaration of transmission relating to the undivided half of the said lots transmitted by the death of the said Joseph Cadorette;

That by the said last will and testament Joseph Cadorette disposed of his property, including his undivided half of the said lots, by creating a substitution under which his daughter, the said Dame Cyrilla Cadorette, wife of Ovila Perrault, was the first institute during her lifetime and at her death her children in turn were to become institutes, and as each child died the fraction attributable to that branch was to vest in his children and legal descendants in full ownership;

That Cyrille Jubin was named curator of the substitution by a family council convened on the 14th of May 1901, at St. Hyacinthe before Jules St. Germain, notary, and the said appointment was homologated by judgment of the Superior Court for the district of St. Hyacinthe dated May 20th 1901;

That following a report of experts, Cyrille Jubin was authorized to sell the property contained in the substitution by judgment of the Superior Court for the district of St. Hyacinthe dated the 31st of May 1901;

That by virtue of a judicial sale later evidenced by a deed executed before Jules St. Germain, notary, on the 19th of June 1901, and registered at the registry office for the registration division of Montreal under No. 135539, the said lots were adjudged to the said Dame Cyrilla Cadorette, wife of Ovila Perrault, and she thereby became sole apparent owner of the said lots;

That the said Dame Cyrilla Cadorette took one-half of the sale price for herself as owner of one undivided half of the said lots by virtue of the deed of gift to her from her mother, Dame Emilia Jubin dit Boisvert, and retained in her hands the other half of the sale price to be paid to the substitutes under the substitution when the same opened with interest at five per cent until that time and the said lots were hypothecated to guarantee such payment;

Qu'on a découvert par la suite que cette vente par autorité de justice n'avait pas conféré un titre valide à dame Cyrilla Cadorette parce que, même si la substitution s'était ouverte dans le district de Montréal où Joseph Cadorette était domicilié lors de son décès et où se trouvaient ces lots, le jugement homologuant la nomination de Cyrille Jubin au poste de curateur à la substitution et autorisant la vente de ces lots avait été rendu par la Cour supérieure du district de Saint-Hyacinthe;

Que les personnes dont les actes reconnaissables pourraient clarifier définitivement le titre de la pétitionnaire sont maintenant disparues et ne peuvent être trouvées, sont mortes ou sont inconnues;

Que, par ces titres de propriété, la pétitionnaire a acquis pour valeur un titre apparent de personnes ayant acquis successivement un semblable titre apparent;

Que personne ne réclame aucun droit à ces lots et que la rectification de ce titre ne lèserait personne;

Que cette défectuosité lèse gravement la pétitionnaire qui est incapable d'exercer pleinement ses droits de propriété sur ces biens;

Et attendu que la pétitionnaire a aussi représenté:

Qu'elle a acquis certains droits et biens en la cité de Montréal, par un acte enregistré au bureau de la division d'enregistrement de Montréal sous le no 1510511, parmi lesquels se trouvait un emplacement connu comme la partie nord-ouest du lot 925 des plan et livre de renvoi officiels du quartier Saint-Antoine de la cité de Montréal, avec l'usage en commun d'une ruelle privée située à l'arrière de cet emplacement et le bornant au sud-est, cette ruelle étant une autre partie du lot 925;

Que, par cet acte de vente, la pétitionnaire a aussi acquis tous les autres droits que les vendeurs ont pu avoir sur cette ruelle privée;

Que cette ruelle privée faisait partie de la propriété d'Alexis Brunet, d'Alfred Brunet et de George Paré qui avaient acquis d'Edward L. Turgeon et autres la

That it was later discovered that the said judicial sale did not convey good title to the said Dame Cyrilla Cadorette because, though the substitution had opened in the district of Montreal where Joseph Cadorette had been domiciled at the time of his death and where the said lots were located, the judgments homologating the appointment of Cyrille Jubin as curator to the substitution and authorizing the sale of the said lots had been rendered by the Superior Court for the district of St. Hyacinthe;

That the persons whose acts of recognition could clarify definitely the petitioner's title have now disappeared and cannot be found, are dead or are unknown;

That by the above mentioned title deeds the petitioner has acquired apparent title for valuable consideration from those who in turn had acquired similar apparent title;

That no one is now contending for any right in the said lots and no one would be prejudiced by the curing of the said title defects;

That the petitioner is seriously prejudiced by the aforesaid defect in that it cannot exercise full rights of ownership on the said property;

And whereas the petitioner has further represented:

That it acquired certain rights and property in the city of Montreal by deed registered at the registry office for the registration division of Montreal under No. 1510511, among which was that certain emplacement known as the northwest part of lot 925 of the official plan and book of reference for the St. Antoine Ward of the city of Montreal, including use in common of a private lane in the rear of the said emplacement and bounding it on its southeast side, the said lane being another portion of the said lot 925;

That by the said deed of sale the petitioner also acquired all other rights which the vendors may have had in the said private lane;

That the said private lane was part of the property of Alexis Brunet, Alfred Brunet and George Paré who acquired the whole of the said lot 925 by deed of

totalité du lot 925 par un acte de vente reçu le 6 novembre 1888 devant le notaire Moïse Garand et enregistré au bureau de la division d'enregistrement de Montréal-Ouest sous le no 116436;

Que George Paré a vendu sa part du lot 925 à Alfred Brunet et à Alexis Brunet, par un acte de vente reçu le 19 février 1890 devant le notaire L. Bélanger, et enregistré au même bureau d'enregistrement sous le no 118600;

Qu'Alfred Brunet et Alexis Brunet ont vendu la partie sud-est du lot 925 à J. E. Townshend en vertu d'un acte de vente reçu le 19 février 1890 devant le notaire L. Bélanger, et enregistré au même bureau d'enregistrement sous le no 118627;

Que, par cet acte de vente, Alfred Brunet et Alexis Brunet ont créé une servitude pour l'usage en commun d'une ruelle située entre la partie nord-ouest et la partie sud-est du lot 925 et ont en fait vendu la moitié de cette ruelle, soit la partie sud-est, d'une largeur de dix pieds, à J. E. Townshend;

Qu'Alfred Brunet a vendu sa part de la partie nord-ouest du lot 925 aux fiduciaires nommés en vertu du testament d'Alexis Brunet, par un acte de partage reçu le 3 février 1899 devant le notaire L. Bélanger, et enregistré au même bureau d'enregistrement sous le no 132069;

Que ces fiduciaires ont vendu la partie nord-ouest du lot 925 à Henry Timmis et Judson R. Nichols, en vertu d'un acte de vente reçu le 3 septembre 1902 devant le notaire Louis Auguste Derome et enregistré au même bureau d'enregistrement sous le no 136849;

Qu'il faut présumer que, par cet acte de vente, les fiduciaires se proposaient de disposer de la totalité du résidu du lot 925, comme on avait fait dans le cas de la vente de la partie sud-est de ce lot et aussi parce qu'ils n'avaient aucun intérêt à garder une partie du lot 925;

Que dans cet acte, les fiduciaires, par erreur ou par oubli, n'ont vendu que la partie nord-ouest du lot, sans y inclure la partie nord-ouest de la ruelle qui en faisait partie et qui leur appartenait;

sale from Edward L. Turgeon and others passed before Moïse Garand, notary, on the 6th of November 1888, and registered at the registry office for the registration division of Montreal West under No. 116436;

That the said George Paré sold his share of the said lot 925 to Alfred Brunet and Alexis Brunet by deed of sale passed before L. Bélanger, notary, on the 19th of February 1890, and registered at the said registry office under No. 118600;

That the said Alfred Brunet and Alexis Brunet sold the southeast part of the said lot 925 to J. E. Townshend by virtue of a deed of sale passed before L. Bélanger, notary, on the 19th of February 1890, and registered at the said registry office under No. 118627;

That by the said deed of sale Alfred Brunet and Alexis Brunet created a servitude of use in common of a lane between the northwest and southeast parts of the said lot 925 and in fact sold half of the said lane, that is to say the southeast portion ten feet wide thereof, to the said J. E. Townshend;

That the said Alfred Brunet sold his share in the northwest part of the said lot 925 to the Trustees under the will of Alexis Brunet by deed of partage passed before L. Bélanger, notary, on the 3rd of February 1899, and registered at the said registry office under No. 132069;

That the said Trustees sold the northwest part of the said lot 925 to Henry Timmis and Judson R. Nichols by deed of sale passed before Louis Auguste Derome, notary, on the 3rd of September 1902, and registered at the said registry office under No. 136849;

That it is to be presumed that by the said deed of sale the said Trustees intended to dispose of the whole of the remainder of the said lot 925 as had been done in the case of the above described sale of the southeast portion of the said lot and also they had no interest in retaining any part of the said lot 925;

That by the said deed, however, the said Trustees by error or oversight sold only the northwest portion of the said lot without including therein the northwest portion of the lane which formed part thereof and which was owned by them;

Que tout en acquérant le droit d'utiliser cette ruelle, Henry Timmis et Judson R. Nichols n'ont acquis aucun titre à sa partie nord-ouest, ce titre ayant été, par inadvertance, conservé par les fiduciaires;

Que cette partie nord-ouest de la ruelle, d'une largeur de dix pieds, n'a jamais été transmise et que les fiduciaires ou leurs représentants en conservent encore la propriété;

Que la pétitionnaire est actuellement propriétaire de la partie sud-est de cette ruelle, l'ayant acquise de Victoria Holdings Ltd. en vertu d'un acte reçu le 29 décembre 1960 devant le notaire E. C. Common, et enregistré sous le numéro 1511018;

Que cette partie sud-est de la ruelle est assujettie au droit d'usage existant en faveur de la pétitionnaire qui possède maintenant la partie nord-ouest et la partie sud-est du lot 925;

Que la cité de Montréal ne s'est jamais occupée de cette ruelle qui n'est pas inscrite au registre spécial qu'elle garde pour les ruelles considérées comme publiques;

Que personne ne serait lésé par la fermeture de la partie nord-ouest de cette ruelle car tous les terrains adjacents et tous ceux qui pourraient être desservis par elle appartiennent maintenant à la pétitionnaire qui a mis fin aux servitudes et aux droits de passage existants, sauf à ceux qui existent en faveur de sa propriété;

Que cette partie de la ruelle, étant grevée d'une servitude de passage en faveur de la propriété de la pétitionnaire, n'a dès lors de valeur commerciale que pour la pétitionnaire;

Que cette situation cause un préjudice à la pétitionnaire parce qu'elle ne peut pas, en toute certitude, exercer sur ses biens les pleins droits d'un propriétaire;

Attendu que la pétitionnaire a demandé l'adoption d'une loi la déclarant propriétaire de ces lots et de cette ruelle et qu'il y a lieu de faire droit à sa demande;

A ces causes, Sa Majesté, de l'avis et du consentement du Conseil législatif et de l'Assemblée législative de Québec, décrète ce qui suit:

That though Henry Timmis and Judson R. Nichols acquired the right to use the said lane they did not acquire any title to the northwest portion of the said lane, which title had been inadvertently retained by the said Trustees;

That the said northwest portion ten feet wide of said lane has never been transmitted and title thereto is still vested in the said Trustees or their representatives;

That petitioner is now the owner of the southeast portion of the said lane having acquired the same from Victoria Holdings Ltd. by deed passed before E. C. Common, notary, on the 29th of December 1960 and registered under number 1511018;

That the said southeast portion of the said lane is subject to rights of use in favour of the petitioner who now owns both the northwest part of lot 925 and the southeast part thereof;

That the said lane has never been dealt with by the city of Montreal nor does it appear on the special register maintained by it for lanes dedicated as public;

That the closing of the said northwest part of the said lane could not prejudice anyone as all adjacent land and all the land which could be served by the said lane are now the property of the petitioner which has extinguished all existing servitudes and rights of passage except in favour of petitioner's property;

That as the said portion of the lane is subject to a servitude of passage in favour of the petitioner's property it has no commercial value to anyone else;

That as a result of the aforementioned situation the petitioner suffers a prejudice in that it cannot in all certainty exercise full rights of ownership upon its property;

Whereas the petitioner has prayed for the passing of an act to declare its ownership of the said lots and of the said lane and it is expedient to grant the prayer of the petitioner;

Therefore, Her Majesty, with the advice and consent of the Legislative Council and of the Legislative Assembly of Quebec, enacts as follows :

Aucune
défectuo-
sité de
titre résul-
tant de
certains
actes.

1. Relativement aux lots 930 et 931 du quartier Saint-Antoine de la cité de Montréal, et à la substitution créée par le testament de feu Joseph Cadorette reçu le 6 août 1888 devant le notaire L. B. Houle et enregistré au bureau de la division d'enregistrement de Montréal-Ouest sous le numéro 117011, aucune défectuosité de titre ne doit résulter de la nomination de Cyrille Jubin au poste de curateur de cette substitution par un conseil de famille convoqué le 14 mai 1901, à Saint-Hyacinthe, devant le notaire Jules Saint-Germain, ni de l'homologation de cette nomination par un jugement de la Cour supérieure du district de Saint-Hyacinthe en date du 20 mai 1901, ni de l'autorisation de vendre les biens compris dans la substitution par un jugement de la Cour supérieure du district de Saint-Hyacinthe en date du 31 mai 1901, ni de la vente par autorité de justice de cette propriété attestée dans un acte reçu le 19 juin 1901 devant le notaire Jules Saint-Germain, et enregistré au bureau de la division d'enregistrement de Montréal sous le numéro 135539.

Effet de
certains
actes, etc.

2. L'acte de vente consenti par les fiduciaires d'Alexis Brunet à Henry Timmis et Judson R. Nichols le 3 septembre 1902 devant le notaire L. A. Derome et enregistré au bureau de la division d'enregistrement de Montréal-Ouest sous le numéro 136849, et l'acte de vente consenti par Max Schaubert et Harold Sidney Saltzman à Place Victoria—St. Jacques Co. Inc., le 28 décembre 1960 devant le notaire E. C. Common et enregistré au bureau de la division d'enregistrement de Montréal sous le numéro 1510511, ainsi que toutes les ventes et transmissions qui ont été faites entre temps et qui ont pour objet l'immeuble décrit dans ces actes comme la partie nord-ouest du lot 925 des plan et livre de renvoi officiels du quartier Saint-Antoine de la cité de Montréal, produisent les mêmes effets que si la description de cet immeuble dans ces actes, ventes et transmissions, avait compris une partie de ce lot 925 d'une largeur de dix pieds à ses limites sud-ouest et nord-est et d'une longueur de cinquante-trois pieds à ses limites nord-ouest et sud-est, le tout en

1. With regard to lots 930 and 931 in the St. Antoine Ward of the city of Montreal, and the substitution created by the will of the late Joseph Cadorette executed before L. B. Houle, notary, on the 6th of August 1888, and registered at the registry office of the registration division of Montreal West under number 117011, no defect in title shall result from the appointment of Cyrille Jubin as curator to the said substitution by a family council convened on the 14th of May 1901 at St. Hyacinthe, before Jules St. Germain, notary, nor from the homologation of the said appointment by a judgment of the Superior Court for the district of St. Hyacinthe dated May 20th 1901, nor from the authorization to sell the property affected by the substitution by a judgment of the Superior Court for the district of St. Hyacinthe dated the 31st of May 1901, nor from the judicial sale of the said property evidenced by a deed executed before Jules St. Germain, notary, on the 19th of June 1901, and registered at the registry office for the registration division of Montreal under number 135539.

No defect
of title to
result
from
certain
acts.

2. The deed of sale from the Trustees of Alexis Brunet to Henry Timmis and Judson R. Nichols made before L. A. Derome notary on the 3rd of September 1902 and registered in the office of the registration division of Montreal West under number 136849, and the deed of sale from Max Schaubert and Harold Sidney Saltzman to Place Victoria—St. Jacques Co. Inc. made before E. C. Common notary on the 28th of December 1960 and registered in the office of the registration division of Montreal under number 1510511, and every intervening sale and transmission of the property designated in the said deeds as the north-west part of lot 925 on the official plan and book of reference of St. Antoine ward of the city of Montreal, shall have the same effect as if the said property had been described therein as including a part of the said lot 925 measuring ten feet in width in its southwest and northeast boundary lines and fifty-three feet in length in its northwest and southeast boundary lines, the whole English measure

Effect of
certain
deeds, etc.

mesure anglaise, plus ou moins, bornée au sud-est par une autre partie de ce lot 925, au nord-ouest par l'immeuble décrit dans ces deux actes, au nord-est et au sud-ouest, respectivement par les lots 920 et 927 de ces plan et livre de renvoi officiels.

and more or less, and being bounded to the southeast by another part of the said lot number 925, to the northwest by the property described in the said two deeds, and to the northeast and southwest respectively by lots numbers 920 and 927 on the said official plan and book of reference.

Indem-
nité et
prescrip-
tion.

3. S'il est quelque personne qui, sans l'article 2, aurait eu droit de réclamer en justice la propriété du terrain qui y est décrit, cette personne pourra réclamer de Place Victoria — St-Jacques Co. Inc. au lieu de ce terrain, une somme égale à sa valeur. Ce droit sera assujetti à la même prescription trentenaire à compter de la sanction de la présente loi que le droit de réclamer le terrain et ne constituera pas une charge ou hypothèque grevant l'immeuble.

3. Any person who, but for section 2, would have been entitled to claim before the courts the ownership of the land described therein may claim from Place Victoria — St. Jacques Co. Inc., instead of such land, an amount equal to its value. Such right shall be subject to the same thirty-year prescription from the coming into force of this act as the right to claim the land and shall not be a charge or hypothec upon the immovable.

Indem-
nity and
prescrip-
tion.

Entrée en
vigueur.

4. La présente loi entre en vigueur le jour de sa sanction.

4. This act shall come into force on the day of its sanction.

Coming
into force.