

# Supreme Court of Canada / Cour suprême du Canada

(le français suit)

## JUDGMENT TO BE RENDERED IN APPEAL

**September 9, 2016**

**For immediate release**

**OTTAWA** – The Supreme Court of Canada announced today that judgment in the following appeal will be delivered at 9:45 a.m. EDT on Thursday, September 15, 2016. This list is subject to change.

## PROCHAIN JUGEMENT SUR APPEL

**Le 9 septembre 2016**

**Pour diffusion immédiate**

**OTTAWA** – La Cour suprême du Canada annonce que jugement sera rendu dans l'appel suivant le jeudi 15 septembre 2016, à 9 h 45 HAE. Cette liste est sujette à modifications.

---

*Ledcor Construction Limited et al. v. Northbridge Indemnity Insurance Company et al.* (Alta.)  
([36452](#))

**36452** *Ledcor Construction Limited v. Northbridge Indemnity Insurance Company, Royal & Sun Alliance Insurance Company of Canada and Chartis Insurance Company of Canada - and between - Station Lands Ltd. v. Commonwealth Insurance Company, GCAN Insurance Company and American Home Assurance Company*  
(Alta.) (Civil) (By Leave)

Insurance - Property insurance - Liability insurance - Contracts - Commercial contracts - Interpretation - Exclusion clauses - Appeal - Standard of review - What is the meaning to be found in the plain, ordinary language of the insurance provision - Is it appropriate to rely on third party contract provisions in order to ascertain the reasonable expectations of parties to an insurance contract - Do the reasonable expectations of the parties in this case conflict with or support the interpretation set out in the response to the first question - Does the damage caused by one contractor to the work of another necessarily constitute “resulting damage” as per the exception - What is the proper test to distinguish between the key concepts of “faulty workmanship” and “resulting damage” in comprehensive builders’ risk insurance policies - Should the new “physical and systemic connectedness test” developed by the Court of Appeal be adopted or rejected as the preferred analytical framework to be used in such cases - Do this Court’s positions in *Commonwealth Construction Co. Ltd. v. Imperial Oil Ltd. et al.*, [1978] 1 S.C.R. 317 and *Progressive Homes Ltd. v. Lombard General Insurance Co. of Canada*, [2010] 2 S.C.R. 245 with respect to insurance contracts generally, and Builder’s Risk insurance policies specifically, provide the necessary framework to resolve “faulty workmanship” disputes - Which approach best reflects the common thread that unites the long-standing jurisprudence on the distinction between faulty workmanship and resulting damage.

The two appellants are the construction manager and owners, respectively, of a building constructed in Edmonton Alberta. Near the end of construction, the appellants contracted to have debris cleaned from the exterior of the building, including the windows. While cleaning, the contractor scratched and damaged the windows, requiring their

replacement at a considerable cost. When the appellants claimed on their insurance policies, their claims were denied on the basis of a clause excluding coverage for “the cost of making good faulty workmanship, construction materials or design unless physical damage not otherwise excluded by this policy results, in which event this policy shall insure such resulting damage”.

The Court of Queen’s Bench of Alberta held that the damage to the windows was not covered by the exclusion clause and was covered by the insurance policy. It did so on the basis that factors determining the reasonable expectations of the parties weighed in favour of the appellants’ interpretation. It also found the clause ambiguous and applied the *contra proferentem* rule. The Court of Appeal of Alberta allowed the insurers’ appeal and granted a declaration that the damage to the windows was not covered by the insurance policies.

**36452** *Ledcor Construction Limited c. Northbridge Indemnity Insurance Company, Royal & Sun Alliance du Canada, société d’assurances et Chartis Insurance Company of Canada — et entre — Station Lands Ltd. c. Commonwealth Insurance Company, GCAN Insurance Company et American Home Assurance Company*  
(Alb.) (Civile) (Sur autorisation)

Assurance - Assurance de biens - Assurance de responsabilité - Contrats - Contrats commerciaux - Interprétation - Clauses d’exclusion - Appel - Norme de contrôle - Quel sens réside dans le texte clair et ordinaire de la clause d’assurance? - Convient-il de s’appuyer sur les dispositions du contrat d’un tiers pour établir les attentes raisonnables des parties à un contrat d’assurance? - Les attentes raisonnables des parties à la présente affaire entrent-elles en conflit avec l’interprétation exposée dans la réponse à la première question ou l’appuient-elles? - Le dommage causé par un entrepreneur à l’ouvrage d’un autre constitue-t-il un « dommage en découlant » visé par l’exception? - Quel est le critère approprié pour faire la distinction entre les notions clés de « malfaçon » (*faulty workmanship*) et de « dommage en découlant » dans les polices d’assurance multirisques des constructeurs? - Le nouveau « critère de connexité matérielle et systémique » élaboré par la Cour d’appel doit-il être retenu ou rejeté comme cadre d’analyse privilégié dans les affaires de ce genre? - Les opinions exprimées par la Cour suprême dans *Commonwealth Construction Co. Ltd. c. Imperial Oil Ltd. et al.*, [1978] 1 R.C.S. 317, et *Progressive Homes Ltd. c. Compagnie canadienne d’assurances générales Lombard*, [2010] 2 R.C.S. 245, à propos des contrats d’assurance en général, plus précisément les polices d’assurance des constructeurs, fournissent-elles le cadre nécessaire pour résoudre des différends en matière de « malfaçon »? - Quelle approche traduit le mieux le dénominateur commun qui rassemble la jurisprudence de longue date sur la distinction entre la malfaçon et le dommage en découlant?

Les deux appelantes sont, respectivement, le directeur des travaux et la propriétaire d’un immeuble construit à Edmonton (Alberta). Vers la fin des travaux de construction, les appelantes ont passé un contrat pour le nettoyage de débris de l’extérieur de l’immeuble, y compris les fenêtres. Pendant le nettoyage, l’entrepreneur a égratigné et endommagé les fenêtres, de sorte qu’il a fallu les remplacer à grands frais. Lorsque les appelantes ont présenté une demande d’indemnité en application de leurs polices d’assurance, leurs réclamations ont été refusées sur le fondement d’une clause d’exclusion de couverture ayant pour objet [TRADUCTION] « les frais engagés pour remédier à une malfaçon, des matériaux de construction défectueux ou une conception défailante, à moins qu’il n’en découle un dommage matériel non exclu autrement par la présente police, auquel cas la présente police garantit contre le dommage en découlant ».

La Cour du Banc de la Reine de l’Alberta a statué que le dommage aux fenêtres n’était pas visé par la clause d’exclusion et qu’il était couvert par la police d’assurance. La Cour est arrivée à cette conclusion car, selon elle, les facteurs qui déterminaient les attentes raisonnables des parties militaient en faveur de l’interprétation que faisaient valoir les appelantes. Elle a également jugé la clause ambiguë et a appliqué la règle *contra proferentem*. La Cour d’appel de l’Alberta a accueilli l’appel des assureurs et a prononcé un jugement déclarant que le dommage aux fenêtres n’était pas couvert par les polices d’assurance.

Supreme Court of Canada / Cour suprême du Canada :  
[comments-commentaires@scc-csc.ca](mailto:comments-commentaires@scc-csc.ca)  
(613) 995-4330

