

Eric Langille and Paul Langille *Appellants*

v.

Keneric Tractor Sales Limited *Respondent*

INDEXED AS: KENERIC TRACTOR SALES LTD. v.
LANGILLE

File No.: 19450.

1987: May 13; 1987: October 15.

Present: Dickson C.J. and Beetz, McIntyre, Wilson and
La Forest JJ.

ON APPEAL FROM THE COURT OF APPEAL FOR
NOVA SCOTIA

Contracts — Damages — Chattel lease — Breach by lessee — Proper method of determining damages — Whether general principles of assessment of damages for breach of contract applicable or whether lessor's remedies limited to proceeds of resale plus rental payments due at time of seizure.

Leases — Chattel lease — Breach by lessee — Proper method of determining damages — Whether general principles of assessment of damages for breach of contract applicable or whether lessor's remedies limited to proceeds of resale plus rental payments due at time of seizure.

Respondent leased farm equipment to appellants on a hire-purchase basis and then assigned the leases in order to finance the purchase of the equipment from the manufacturer. Respondent guaranteed appellants' performance under the leasing agreements and agreed to act as manufacturer's agent for the recovery of amounts due under them. The appellants defaulted under the leases and respondent seized the equipment. After due notice, respondent sold the seized equipment and commenced this action claiming damages resulting from breach of the leases. The trial judge found appellants to be in breach of their leasing agreements, assessed damages using a formula that gave effect to the general principles of assessment of damages for breach of contract, and found that respondent had taken reasonable steps to mitigate damages. The Court of Appeal upheld that decision but was divided as to the proper method of assessing damages. The principal issue here is how damages are to be calculated for breach of a chattel lease.

Eric Langille et Paul Langille *Appellants*

c.

a Keneric Tractor Sales Limited *Intimée*

RÉPERTORIÉ: KENERIC TRACTOR SALES LTD. c.
LANGILLE

N° du greffe: 19450.

b 1987: 13 mai; 1987: 15 octobre.

Présents: Le juge en chef Dickson et les juges Beetz,
McIntyre, Wilson et La Forest.

EN APPEL DE LA COUR D'APPEL DE LA
c NOUVELLE-ÉCOSSE

Contrats — Dommages-intérêts — Location de biens meubles — Violation des contrats de location par le locataire — Méthode appropriée pour déterminer les dommages-intérêts — Les principes généraux d'évaluation des dommages-intérêts pour la violation d'un contrat s'appliquent-ils ou le recours du bailleur est-il limité au produit de la revente plus les paiements de location dus au moment de la saisie?

e Baux — Location de biens meubles — Violation des contrats de location par le locataire — Méthode appropriée pour déterminer les dommages-intérêts — Les principes généraux d'évaluation des dommages-intérêts pour la violation d'un contrat s'appliquent-ils ou le recours du bailleur est-il limité au produit de la revente plus les paiements de location dus au moment de la saisie?

L'intimée a loué du matériel agricole aux appellants par crédit-bail et ensuite a cédé les contrats de location pour financer l'achat du matériel du fabricant. L'intimée a garanti l'exécution des accords de crédit-bail par les appellants et a convenu d'agir à titre de mandataire du fabricant pour recouvrer les montants ainsi dus. Les appellants n'ont pas respecté les modalités des contrats de location et l'intimée a saisi le matériel. Après un avis raisonnable, l'intimée a vendu le matériel saisi et a engagé la présente action réclamant des dommages-intérêts pour la violation des contrats de location. Le juge de première instance a conclu que les appellants n'avaient pas respectés les modalités des contrats de location, a évalué les dommages-intérêts en utilisant une formule qui appliquait les principes généraux d'évaluation des dommages-intérêts pour la violation d'un contrat et a jugé que l'intimée avait pris les mesures raisonnables pour limiter ses dommages. La Cour d'appel a confirmé cette décision mais était divisée sur la méthode appropriée du calcul des dommages-intérêts. La question principale en l'espèce porte sur le calcul des dommages-intérêts dans le cas de la violation des contrats de location de biens meubles.

Held: The appeal should be dismissed.

The damages flowing from breach of a chattel lease should be calculated in accordance with general contract principles in the same way as damages flowing from breach of a land lease. It made no sense to view the lease as "simply a conveyance and not a contract" and this anomaly could only be corrected by assessing damages on general contract principles. Practicality supported this approach as well since it avoided the potential for multiplicity of actions inherent in the old approach. The need for consistency within the law also militated in favour of this change. There is no essential difference material to the ascertainment of damages on breach between a lease of land and a lease of chattels. They are both contracts.

The assessment of damages in a case of termination based on breach of a term of the contract should not be any different from the assessment of damages in a case of termination based on repudiation. The breach and the repudiation are merely subdivisions within a general category of conduct, i.e., conduct which gives the innocent party the right to treat the contract as terminated. General contract principles should be applied in both instances.

Appellants' default constituted a breach of lease that gave respondent the right to terminate. Respondent accepted the breach and terminated the leases. It was not necessary to determine whether appellants also repudiated the leases for such a finding would make no difference to the assessment of damages. The contract is not rescinded in the true legal sense, i.e., in the sense of being voided *ab initio* by some vitiating element. The parties are discharged of their prospective obligations under the contract as from the date of termination but the prospective obligations embodied in the contract are relevant to the assessment of damages.

The general rule for the assessment of damages for breach of contract is that the award should put the plaintiff in the position he would have been in had the defendant fully performed his contractual obligations. This principle is qualified by the doctrine of remoteness and by the injured party's duty to mitigate its damages.

Arrêt: Le pourvoi est rejeté.

Les dommages-intérêts qui découlent de la violation d'un contrat de location de biens meubles devraient être calculés conformément aux principes généraux régissant les contrats comme le sont les dommages découlant de la violation d'un bail foncier. Il n'est pas logique de considérer qu'un bail «n'est qu'un transfert de droit sur un fonds et n'est pas aussi un contrat» et cette irrégularité ne peut être corrigée qu'en évaluant des dommages-intérêts d'après les principes généraux des contrats. Cette façon de procéder s'appuie également sur le caractère pratique étant donné qu'elle écarte la possibilité de recourir à un grand nombre d'actions inhérentes à l'ancienne façon de procéder. Le besoin d'uniformisation du droit appuie également cette modification. Il n'y a aucune différence essentielle en ce qui a trait à l'évaluation de dommages-intérêts entre le cas de la violation d'un bail foncier et celui de la violation d'un contrat de location de biens meubles. Il s'agit de deux contrats.

L'évaluation des dommages-intérêts dans une affaire de résiliation fondée sur la violation d'une modalité du contrat ne devrait pas être différente de l'évaluation des dommages-intérêts dans une affaire de résiliation fondée sur la répudiation. La violation et la répudiation sont simplement des subdivisions d'une catégorie générale de conduite, c'est-à-dire une conduite qui donne à la partie innocente le droit de considérer le contrat comme ayant pris fin. Les principes généraux en matière de contrats devraient être appliqués dans les deux cas.

Le défaut des appelants constituait une violation des contrats de location qui donnait à l'intimée le droit d'y mettre fin. L'intimée a accepté la violation et y a mis fin. Il n'était pas nécessaire de déterminer si les appelants avaient également répudié les contrats car une telle conclusion n'est pas nécessaire pour évaluer les dommages-intérêts. Le contrat n'est pas annulé au sens juridique véritable, c'est-à-dire en ce sens que la présence d'un certain élément a pour effet de le rendre nul au départ. Les parties sont libérées de leurs obligations futures aux termes du contrat à compter de la date où celui-ci est résilié, mais les obligations futures incorporées dans le contrat sont pertinentes pour l'évaluation des dommages-intérêts.

La règle générale en matière d'évaluation des dommages-intérêts pour la violation d'un contrat porte que le montant accordé devrait placer le demandeur dans la situation où il aurait été si le défendeur avait exécuté complètement ses obligations contractuelles. Ce principe est nuancé par la doctrine relative au lien de

Here, appellants were aware that they were buying equipment from respondent which was purchasing the equipment from Allis-Chalmers using the appellants' rental payments under the leases as security for the purchase price. They knew or ought reasonably to have known that the measure of damages which would be suffered by respondent on their breach of the leases would be the measure of the liability of respondent to Allis-Chalmers.

The defendant has the burden of proving that plaintiff did not take reasonable steps to mitigate its damages. The appellants (defendants) did not discharge that burden here. In the absence of evidence concerning the economics of reletting, it was impossible to say whether reletting would have been preferable to resale or not.

Cases Cited

Applied: *Highway Properties Ltd. v. Kelly, Douglas and Co.*, [1971] S.C.R. 562, 17 D.L.R. (3d) 710; **distinguished:** *Canadian Acceptance Corp. v. Regent Park Butcher Shop Ltd.* (1969), 3 D.L.R. (3d) 304; **referred to:** *Hadley v. Baxendale* (1854), 9 Ex. 341, 156 E.R. 145; *Victoria Laundry (Windsor) Ltd. v. Newman Industry Ltd.*, [1949] 2 K.B. 528, [1949] 1 All E.R. 997; *Humphrey Motors Ltd. v. Ells*, [1935] S.C.R. 249; *Financings, Ltd. v. Baldock*, [1963] 1 All E.R. 443; *Buchanan v. Byrnes* (1906), 3 C.L.R. 704; *Hughes v. N.L.S. Pty. Ltd.*, [1966] W.A.R. 100; *Pigott Construction Co. v. W. J. Crowe Ltd.* (1961), 27 D.L.R. (2d) 258; *Alkok v. Grymek*, [1968] S.C.R. 452; *Hongkong Fir Shipping Co. v. Kawasaki Kisen Kaisha Ltd.*, [1962] 2 Q.B. 26; *Cehave N.V. v. Bremer Handelsgesellschaft m.b.H., the "Hansa Nord"*, [1976] Q.B. 44; *Johnson v. Agnew*, [1980] A.C. 367, [1979] 1 All E.R. 883; *Moschi v. Lep Air Services Ltd.*, [1973] A.C. 331, [1972] 2 All E.R. 393; *Red Deer College v. Michaels*, [1976] 2 S.C.R. 324.

Statutes and Regulations Cited

Conditional Sales Act, R.S.N.S. 1967, c. 48, s. 1(b)(ii).

Authors Cited

Anson, Sir W. R. *Anson's Law of Contract*, 26th ed. By A. G. Guest. Oxford: Clarendon Press, 1984.
Cheshire, G. C., C. H. S. Fifoot and M. P. Furmston. *Law of Contract*, 11th ed. 1986.
Halsbury's Laws of England, vol. 12, 4th ed. London: Butterworths, 1975.

causalité et par le devoir de la partie lésée de limiter ses dommages. En l'espèce, les appelants savaient qu'ils achetaient du matériel de l'intimée qui l'achetait de Allis-Chalmers en utilisant, comme garantie du prix d'achat, les paiements effectués par les appelants conformément aux contrats de location. Ils savaient ou auraient dû raisonnablement savoir que le montant des dommages subis par l'intimée s'ils ne respectaient pas les contrats de location serait le montant de l'obligation de l'intimée envers Allis-Chalmers.

Le défendeur a le fardeau de démontrer que le demandeur n'a pas pris de mesure raisonnable pour limiter ses dommages. Les appelants (défendeurs) ne se sont pas déchargés de ce fardeau en l'espèce. En l'absence d'éléments de preuve sur la rentabilité d'une nouvelle location, il était impossible de dire si elle aurait été préférable à la revente.

Jurisprudence

Arrêt appliqué: *Highway Properties Ltd. c. Kelly, Douglas and Co.*, [1971] R.C.S. 562, 17 D.L.R. (3d) 710; **distinction d'avec l'arrêt:** *Canadian Acceptance Corp. v. Regent Park Butcher Shop Ltd.* (1969), 3 D.L.R. (3d) 304; **arrêts mentionnés:** *Hadley v. Baxendale* (1854), 9 Ex. 341, 156 E.R. 145; *Victoria Laundry (Windsor) Ltd. v. Newman Industry Ltd.*, [1949] 2 K.B. 528, [1949] 1 All E.R. 997; *Humphrey Motors Ltd. v. Ells*, [1935] R.C.S. 249; *Financings, Ltd. v. Baldock*, [1963] 1 All E.R. 443; *Buchanan v. Byrnes* (1906), 3 C.L.R. 704; *Hughes v. N.L.S. Pty. Ltd.*, [1966] W.A.R. 100; *Pigott Construction Co. v. W. J. Crowe Ltd.* (1961), 27 D.L.R. (2d) 258; *Alkok v. Grymek*, [1968] R.C.S. 452; *Hongkong Fir Shipping Co. v. Kawasaki Kisen Kaisha Ltd.*, [1962] 2 Q.B. 26; *Cehave N.V. v. Bremer Handelsgesellschaft m.b.H., the "Hansa Nord"*, [1976] Q.B. 44; *Johnson v. Agnew*, [1980] A.C. 367, [1979] 1 All E.R. 883; *Moschi v. Lep Air Services Ltd.*, [1973] A.C. 331, [1972] 2 All E.R. 393; *Red Deer College c. Michaels*, [1976] 2 R.C.S. 324.

Lois et règlements cités

Conditional Sales Act, R.S.N.S. 1967, chap. 48, art. 1b)(ii).

Doctrine citée

Anson, Sir W. R. *Anson's Law of Contract*, 26th ed. By A. G. Guest. Oxford: Clarendon Press, 1984.
Cheshire, G. C., C. H. S. Fifoot and M. P. Furmston. *Law of Contract*, 11th ed. 1986.
Halsbury's Laws of England, vol. 12, 4th ed. London: Butterworths, 1975.

APPEAL from a judgment of the Nova Scotia Court of Appeal (1985), 67 N.S.R. (2d) 404, 155 A.P.R. 404, 19 D.L.R. (4th) 652, dismissing an appeal from a judgment of Glube J. Appeal dismissed.

R. A. Cluney, Q.C., and M. E. Reid, for the appellants.

R. Malcolm MacLeod and R. M. Purdy, for the respondent.

The judgment of the Court was delivered by

WILSON J.—The issue in this appeal is how damages are to be calculated for breach of a lease of chattels. Central to this issue is whether the reasoning of this Court in *Highway Properties Ltd. v. Kelly, Douglas and Co.*, [1971] S.C.R. 562, 17 D.L.R. (3d) 710, a case dealing with the method of calculation of damages for breach of a lease of land, should be extended to cover leases of chattels.

1. The Facts

The appellants, Eric and Paul Langille are farmers. During the summers of 1981 and 1982 the respondent Keneric Tractor Sales Limited (“Keneric”) leased ten pieces of farm equipment to the Langilles. The 1981 leases called for ten semi-annual payments over a five-year period. The sum of these semi-annual payments was equal to 120% of the original purchase price. A separate agreement gave the Langilles an option to purchase the equipment for 25% of the original purchase price. The option was exercisable at the end of the five-year period. If the option was not exercised the equipment would revert back to Keneric. The 1982 leases were structured the same way but the semi-annual payments were higher and the option to purchase was set at 30% of the original purchase price.

Keneric had bought the farm equipment in question from Allis-Chalmers Canada Inc., the manufacturer. In order to finance the purchases

POURVOI contre un arrêt de la Cour d’appel de la Nouvelle-Écosse (1985), 67 N.S.R. (2d) 404, 155 A.P.R. 404, 19 D.L.R. (4th) 652, qui a rejeté un appel contre un jugement du juge Glube. Pourvoi rejeté.

R. A. Cluney, c.r., et M. E. Reid, pour les appelants.

R. Malcolm MacLeod et R. M. Purdy, pour l’intimée.

Version française du jugement de la Cour rendu par

LE JUGE WILSON—La question soulevée dans le présent pourvoi est de savoir de quelle manière doivent être calculés les dommages-intérêts relatifs à la violation d’un contrat de location de biens meubles. Cette question porte principalement sur le fait de savoir si le raisonnement de cette Cour dans l’arrêt *Highway Properties Ltd. c. Kelly, Douglas and Co.*, [1971] R.C.S. 562, 17 D.L.R. (3d) 710, une affaire portant sur la méthode de calcul des dommages-intérêts pour la violation d’un bail foncier, devrait s’appliquer aux contrats de location de biens meubles.

1. Les faits

Les appelants, Eric et Paul Langille sont cultivateurs. Au cours des étés 1981 et 1982, l’intimée Keneric Tractor Sales Limited («Keneric») a loué dix machines agricoles aux Langille. Les contrats de location de 1981 prévoyaient dix paiements semestriels échelonnés sur une période de cinq ans. La somme de ces paiements semestriels correspondait à 120 pour 100 du prix d’achat original. En vertu d’une entente distincte, les Langille ont obtenu l’option d’acheter le matériel pour 25 pour 100 du prix d’achat original. L’option pouvait être exercée à la fin de la période de cinq ans. Si l’option n’était pas exercée, Keneric reprendrait possession du matériel. Les contrats de location de 1982 étaient rédigés de la même manière, mais les paiements semestriels étaient plus élevés et l’option d’achat avait été fixée à 30 pour 100 du prix d’achat original.

Keneric avait acheté les machines agricoles en question du fabricant Allis-Chalmers Canada Inc. Afin de financer les achats, les contrats de location

the leases taken from the Langilles were assigned to Allis-Chalmers Credit Corporation of Canada, Ltd. Keneric guaranteed the Langilles' performance under the leasing agreements and agreed to act as agent for the recovery of amounts due to Allis-Chalmers Credit Corporation.

In March 1983 the Langilles advised Keneric that they would have trouble making the lease payments. Negotiations failed to resolve the problem. The Langilles defaulted under the leases and Keneric seized the equipment. After due notice Keneric sold the seized equipment. Keneric then commenced the present action claiming damages resulting from breach of the leases.

2. The Courts Below

On September 4, 1984 Justice Glube, Chief Justice of the Nova Scotia Supreme Court (Trial Division), found the Langilles to be in breach of their leasing agreements (unreported judgment). She assessed the damages for breach of lease at \$132,272.90 plus pre-judgment interest. The way in which she arrived at this figure is well summarized by Hart J.A. writing for the majority of the Court of Appeal (1985), 67 N.S.R. (2d) 404, 155 A.P.R. 404, at p. 407:

... [Keneric] chose to seek only the amount for which it would be liable to the financing agent, Allis-Chalmers Credit Corporation of Canada Ltd., to whom the leases had been assigned. Under the arrangements between the respondent and Allis-Chalmers the respondent was ultimately responsible to pay to them the amounts due under the leases in the event of default.

The evidence revealed that the amount due by the respondent to Allis-Chalmers under each lease was calculated by taking the original purchase price and deducting therefrom the first year's rental payment, which had been made in advance, and then adding the margin based upon the rate of 20%. From this figure was subtracted all moneys received from the sale of repossessed equipment, less the costs of repossession, repair and reselling of the equipment. The difference between the amount due to Allis-Chalmers and the

conclus avec les Langille ont été cédés à Allis-Chalmers Credit Corporation of Canada, Ltd. Keneric a garanti l'exécution par les Langille selon les termes de l'accord de crédit-bail et a convenu d'agir à titre de mandataire pour recouvrer les montants dus à Allis-Chalmers Credit Corporation.

En mars 1983, les Langille ont fait savoir à Keneric qu'ils auraient de la difficulté à faire les paiements de la location. Des négociations n'ont pas permis de résoudre le problème. Les Langille n'ont pas respecté les modalités des contrats de location et Keneric a saisi le matériel. Après avoir donné un avis raisonnable, Keneric a vendu le matériel saisi. Keneric a alors engagé la présente action en vue d'obtenir des dommages-intérêts pour la rupture des contrats de location.

2. Les tribunaux d'instance inférieure

Le 4 septembre 1984, le juge en chef Glube de la Cour suprême de la Nouvelle-Écosse (Division de première instance) a conclu que les Langille n'avaient pas respecté leurs contrats de location (jugement inédit). Elle a évalué les dommages-intérêts pour la violation des contrats de location à 132 272,90 \$, plus les intérêts avant jugement. Le juge Hart, qui a rédigé les motifs de la Cour d'appel à la majorité (1985), 67 N.S.R. (2d) 404, 155 A.P.R. 404, à la p. 407, a bien résumé la manière dont le juge Glube est parvenue à ce chiffre:

[TRADUCTION] ... [Keneric] a choisi de réclamer seulement le montant dont elle serait tenue envers le bailleur de fonds, Allis-Chalmers Credit Corporation of Canada Ltd., à qui les contrats de location avaient été cédés. En vertu des ententes conclues entre l'intimée et Allis-Chalmers, l'intimée était en dernière analyse responsable du paiement des montants dus aux termes des contrats de location en cas de défaut.

La preuve a révélé que le montant dû par l'intimée à Allis-Chalmers aux termes de chaque contrat de location était calculé en prenant le prix d'achat original et en en déduisant le paiement de la location de la première année qui avait été fait d'avance et en ajoutant ensuite la différence fondée sur le taux de 20 pour 100. De ce montant on soustrayait toutes les sommes d'argent tirées de la vente du matériel repris, moins les coûts de reprise de possession, de réparation et de revente du matériel. La différence entre le montant dû à Allis-Chalmers et le

amount recovered from the equipment then became the deficiency for which the respondent was responsible.

Glube J. concluded that this formula gave effect to the general principles of assessment of damages for breach of contract. It corresponded to what "a person could anticipate arising naturally from the breach or which might reasonably have been in the contemplation of both parties at the time the contract was made". In other words she adopted the principles set forth in *Hadley v. Baxendale* (1854), 9 Ex. 341, 156 E.R. 145, and *Victoria Laundry (Windsor) Ltd. v. Newman Industry Ltd.*, [1949] 2 K.B. 528, [1949] 1 All E.R. 997 (C.A.) Further, she held that by reselling the seized equipment Keneric had taken reasonable steps to mitigate its damages.

On May 16, 1985 the Nova Scotia Court of Appeal (Jones J.A. dissenting) upheld the decision of Glube J. The only issue on the appeal was the proper method of assessing damages. Hart J.A., writing for the majority, noted that in *Canadian Acceptance Corp. v. Regent Park Butcher Shop Ltd.* (1969), 3 D.L.R. (3d) 304 (Man. C.A.), it was held that, in the case of a lease of chattels where the lessee defaults and the lessor repossesses and resells the items, the lessor is limited in his remedies to the proceeds of resale plus the rental payments due at the time of seizure. Thus, if *Regent Park* were to be followed in this case, the Langilles would win their appeal.

Hart J.A. suggested, however, that *Regent Park* had been overtaken by the decision of this Court in *Highway Properties Ltd. v. Kelly, Douglas and Co.*, *supra*. In that case the Court held that damages for breach of a covenant in a lease of land are to be measured according to general principles of contract law. Since there is no reason why a lessee of chattels should be in a stronger position than a lessee of land, Hart J.A. concluded that the principle in *Highway Properties* should be extended to chattel lease cases.

montant recouvré par la vente du matériel devenait alors la perte dont l'intimée était responsable.

Le juge Glube a conclu que cette formule constituait une application des principes généraux d'évaluation des dommages-intérêts pour la violation d'un contrat. Ils correspondaient à ce qu'[TRADUCTION] «une personne pourrait s'attendre à recevoir naturellement en raison de la violation ou à ce que les deux parties auraient pu raisonnablement envisager au moment de la signature du contrat». En d'autres termes, elle a adopté les principes énoncés dans les arrêts *Hadley v. Baxendale* (1854), 9 Ex. 341, 156 E.R. 145, et *Victoria Laundry (Windsor) Ltd. v. Newman Industry Ltd.*, [1949] 2 K.B. 528, [1949] 1 All E.R. 997 (C.A.) En outre, elle a conclu qu'en revendant le matériel saisi, Keneric avait pris des mesures raisonnables pour minimiser ses dommages.

Le 16 mai 1985, la Cour d'appel de la Nouvelle-Écosse (le juge Jones étant dissident) a confirmé la décision du juge Glube. La seule question en appel était celle qui portait sur la méthode appropriée de calcul des dommages-intérêts. Le juge Hart, qui a rédigé les motifs de la majorité, a fait remarquer que dans l'arrêt *Canadian Acceptance Corp. v. Regent Park Butcher Shop Ltd.* (1969), 3 D.L.R. (3d) 304 (C.A. Man.), on a statué que, dans le cas de la location de biens meubles lorsque le locataire fait défaut et que le bailleur reprend possession des biens et les revend, celui-ci a un recours limité au produit de la vente plus les paiements de location dus au moment de la saisie. Par conséquent, si l'on devait suivre l'arrêt *Regent Park* en l'espèce, les Langille auraient gain de cause.

Toutefois, le juge Hart a laissé entendre que l'arrêt *Regent Park* avait été dépassé par l'arrêt de cette Cour *Highway Properties Ltd. c. Kelly, Douglas and Co.*, précité. Dans cet arrêt, la Cour a statué que les dommages-intérêts pour la violation d'un engagement dans le bail foncier doivent être mesurés selon les principes généraux du droit des contrats. Étant donné qu'il n'y a aucune raison pour laquelle le locataire de biens meubles devrait être dans une position plus forte que le locataire d'un bien-fonds, le juge Hart a conclu que le principe énoncé dans l'arrêt *Highway Properties* devrait être appliqué dans les affaires portant sur la location de biens meubles.

Hart J.A. went on to distinguish pure lease situations from security lease situations. If a lease is a pure lease, he stated, with neither an option to purchase nor a nominal renewal provision, then the *Regent Park* formula may accord with normal contractual damages principles. In a case such as the present, however, where the lease was being used as a "method of financing the purchase of the chattel", the appropriate contractual measure of damages will generally equal the value of the purchase price less the amount received upon resale. On this basis Hart J.A. affirmed the decision at trial.

Jones J.A. (dissenting) agreed that the assessment of the damages suffered by Keneric should be governed by general contract principles but he reached this conclusion by a more circuitous route. He began by noting that the leases in question constituted conditional sales under the *Conditional Sales Act*, R.S.N.S. 1967, c. 48. Clause 1(b)(ii) of that Act provides:

1. In this Act,

(b) "conditional sale" means

(ii) any contract for the hiring of goods by which it is agreed that the hirer shall become, or have the option of becoming, the owner of the goods upon full compliance with the terms of the contract;

The leases coupled with options, he found, fell within the terms of this statute.

The *Conditional Sales Act*, however, proved to be something of a blind alley for Jones J.A. as that Act is largely concerned with the imposition of notice requirements in order to protect third parties. It serves to regulate the exercise of remedial rights created elsewhere. Jones J.A. therefore turned to *Humphrey Motors Ltd. v. Ells*, [1935] S.C.R. 249, a case in which the method of assessing damages under a conditional sales agreement governed by similar legislation was discussed by

Le juge Hart a ensuite établi une distinction entre les situations purement locatives et les situations de location à titre de garantie. Si un bail est purement locatif, a-t-il déclaré, sans option d'achat ni disposition prévoyant un renouvellement symbolique, alors la formule adoptée dans l'arrêt *Regent Park* peut s'accorder avec les principes normaux des dommages-intérêts en matière contractuelle. Toutefois, dans un cas comme la présente affaire, où le contrat de location a servi de [TRADUCTION] «méthode de financement de l'achat des biens meubles», la méthode contractuelle appropriée de calcul des dommages-intérêts correspondra généralement à la valeur du prix d'achat moins le montant touché à la revente. Pour ce motif, le juge Hart a confirmé la décision rendue en première instance.

Le juge Jones (dissident) a convenu que l'évaluation des dommages subis par Keneric devrait être régie par les principes généraux applicables en matière de contrats, mais il est arrivé à cette conclusion de façon plus détournée. Il a commencé par souligner que les contrats de location en question constituaient des ventes conditionnelles aux termes de la *Conditional Sales Act*, R.S.N.S. 1967, chap. 48. Le sous-alinéa 1b)(ii) de cette loi prévoit:

[TRADUCTION] 1. Dans la présente loi,

b) «vente conditionnelle» s'entend

(ii) de tout contrat de location de biens en vertu duquel il est convenu que le locataire deviendra ou aura la faculté de devenir le propriétaire une fois complétée l'exécution des modalités du contrat;

Il a conclu que les contrats de location assortis d'une option d'achat relevaient de cette loi.

Toutefois, la *Conditional Sales Act* est apparue comme un genre d'impasse pour le juge Jones, étant donné que cette loi vise surtout l'imposition d'avis en vue de protéger les tiers. Elle sert à réglementer l'exercice des droits de recours créés ailleurs. Par conséquent, le juge Jones s'est reporté à l'arrêt *Humphrey Motors Ltd. v. Ells*, [1935] R.C.S. 249, dans lequel la méthode de calcul des dommages-intérêts aux termes d'un contrat de vente conditionnelle régi par des dispositions sem-

this Court. The Court held that since the *Conditional Sales Act* was not determinative of remedial issues, the Court was free to apply the common law of damages. Applying the common law the Court found that the repossession and resale of the chattel had the effect of "rescinding" the contract. The seller, therefore, could not recover damages based on payments falling due after the repossession.

Jones J.A., however, did not see *Humphrey Motors* as determinative of the issue in the present case. *Humphrey Motors*, he suggested, dealt with sales but did not extend to situations where the parties had chosen to create "true leases". In the present case completion of the rental payments did not entitle the lessees to a transfer of ownership. It only entitled them to an option. The leases, therefore, were not sales but "true leases" and general contract principles should be used to assess the damages.

Jones J.A. did not accept that general contract principles pointed to the formula adopted by the trial judge and the majority of the Court of Appeal. The Langilles' liability, he felt, must be determined without reference to the Keneric/Allis-Chalmers contract to which the Langilles were not privy. He concluded at p. 429 that the Langilles' liability should equal:

... the value of the unpaid rental payments due under each lease, less (i) the actual rental value of the equipment for the unexpired period of each lease, (ii) the sum realized on the sale of the equipment after deducting reasonable expenses, and (iii) a discount in respect of the earlier return of the capital.

On June 19, 1985 the Nova Scotia Court of Appeal granted the Langilles leave to appeal to this Court.

blables a été examinée par cette Cour. La Cour a statué que, puisque la *Conditional Sales Act* ne tranchait pas les questions relatives aux recours, elle était libre d'appliquer les principes de *common law* en matière de dommages-intérêts. En appliquant la *common law*, la Cour a conclu que la reprise de possession et la revente du bien meuble avait eu pour effet de «résilier» le contrat. Par conséquent, le vendeur ne pouvait recouvrer des dommages-intérêts fondés sur des paiements dus après la reprise de possession.

Toutefois, le juge Jones n'a pas conclu que l'arrêt *Humphrey Motors* avait pour effet de trancher la question en l'espèce. Il a estimé que l'arrêt *Humphrey Motors* visait les ventes, mais ne s'appliquait pas aux situations dans lesquelles les parties avaient choisi de créer de «véritables contrats de location». En l'espèce, l'exécution finale des paiements de location ne donnait pas aux locataires le droit à un transfert de propriété. Elle ne leur donnait que le droit d'exercer une option. Par conséquent, les contrats de location n'étaient pas des ventes mais de «véritables contrats de location» et les principes généraux en matière de contrats devraient être utilisés pour évaluer les dommages-intérêts.

Le juge Jones n'a pas accepté que les principes généraux en matière de contrat militassent en faveur de la formule adoptée par le juge de première instance et par la Cour d'appel à la majorité. Il a estimé que la responsabilité des Langille devait être déterminée sans tenir compte du contrat conclu entre Keneric et Allis-Chalmers auquel les Langille n'étaient pas partie. Il a conclu, à la p. 429, que la responsabilité des Langille devrait équivaloir à:

[TRADUCTION] ... la valeur des paiements de location non acquittés et dus aux termes de chaque contrat de location, moins (i) la valeur locative réelle du matériel pour la période non échue de chaque contrat de location, (ii) le montant réalisé par la vente du matériel après avoir déduit les frais raisonnables et (iii) un rabais relatif à la remise antérieure du capital.

Le 19 juin 1985, la Cour d'appel de la Nouvelle-Écosse a accordé aux Langille l'autorisation de se pourvoir devant cette Cour.

3. The Issue

Counsel for the appellants submit that the Nova Scotia Court of Appeal erred as to the proper method of assessing damages for default under the equipment rental agreements. Two sub-issues must be examined in order to determine the principal issue. These are (a) what are the general rules governing damages for breach of a lease of chattels? and (b) did the resale by Keneric satisfy its duty to mitigate its damages?

(a) *The General Rules*

The most recent discussion of the relevant law is found in the Manitoba Court of Appeal's decision in *Canadian Acceptance Corp. v. Regent Park Butcher Shop Ltd.*, *supra*. That case involved the lease of a cash register. After the lessee failed to make several payments the lessor repossessed and sold the cash register. A clause in the leasing contract stipulated a particular level of damages payable upon breach. The Court of Appeal held that the sum stipulated in the clause was not a genuine pre-estimate of liquidated damages and therefore the clause was a penalty and unenforceable. The court then examined the case law dealing with the damages recoverable for breach of a chattel lease.

Dickson J. (as he then was) speaking for the Court examined the Canadian case law on the subject and concluded at p. 314:

There being no uniform pattern emerging from the Canadian decisions we feel free to approach the matter afresh according to our best judgment. It is our considered opinion that the rationale of the series of cases beginning with *Bridge v. Campbell Discount Co., Ltd.*, [1962] 1 All E.R. 385, provides the proper approach and we propose to apply it. In one of the cases of that series, *Financings, Ltd. v. Baldock*, [1963] 1 All E.R. 443, Lord Denning, M.R., said at p. 445:

3. La question en litige

Les avocats des appelants ont soutenu que la Cour d'appel de la Nouvelle-Écosse avait commis une erreur en ce qui a trait à la méthode appropriée de calcul des dommages-intérêts par suite d'un manquement aux termes des contrats de location du matériel. Pour trancher la question principale, il faut examiner les deux sous-questions suivantes: a) quelles sont les règles générales qui s'appliquent aux dommages-intérêts pour la violation d'un contrat de location de biens meubles? et b) la revente par Keneric satisfait-elle à son obligation de limiter ses dommages?

a) *Les règles générales*

On trouve le plus récent examen des règles de droit applicable dans l'arrêt de la Cour d'appel du Manitoba *Canadian Acceptance Corp. v. Regent Park Butcher Shop Ltd.*, précité. Cet arrêt portait sur la location d'une caisse enregistreuse. Après que le locataire eut omis d'effectuer plusieurs paiements, le bailleur a repris possession de la caisse enregistreuse et l'a revendue. Une clause du contrat de location prévoyait un niveau particulier de dommages-intérêts payables en cas de manquement. La Cour d'appel a conclu que le montant prévu dans la clause ne constituait pas une véritable estimation d'avance des dommages-intérêts conventionnels et, par conséquent, la clause constituait une pénalité et n'était pas exécutoire. La cour a alors examiné la jurisprudence traitant des dommages-intérêts qui pouvaient être accordés pour la violation d'un contrat de location d'un bien meuble.

Le juge Dickson (maintenant Juge en chef du Canada), s'exprimant au nom de la Cour d'appel, a passé en revue la jurisprudence canadienne sur le sujet et a conclu à la p. 314:

[TRADUCTION] Étant donné qu'aucune formule uniforme ne ressort des décisions canadiennes, nous nous estimons libres d'examiner la question à nouveau selon notre meilleur jugement. Tout compte fait, nous sommes d'avis que le raisonnement de la série d'affaires commençant par l'arrêt *Bridge v. Campbell Discount Co., Ltd.*, [1962] 1 All E.R. 385, constitue la solution appropriée et nous proposons de l'appliquer. Dans l'une des affaires de cette série, *Financings, Ltd. v. Baldock*, [1963] 1 All E.R. 443, le maître des rôles lord Denning affirme, à la p. 445:

It seems to me that, when an agreement of hiring is terminated by virtue of a power contained in it and the owner retakes the vehicle, he can recover damages for any breach up to the date of termination, but not for any breach thereafter, for the simple reason that there are no breaches thereafter. I see no difference in this respect between the letting of a vehicle on hire and the letting of land on a lease. If a lessor, under a proviso for re-entry, re-enters on the ground of non-payment of rent or of disrepair, he gets the arrears of rent up to date of re-entry and damages for want of repair at that date, but he does not get damages for loss of rent thereafter or for breaches of repair thereafter.

And at p. 446:

In applying this principle, I asked counsel for the plaintiffs: What were the breaches by the hirer up to the termination of the hiring? He could only point to the simple failure to pay the two instalments of rent. In these circumstances, the only moneys which the plaintiffs can recover are those two instalments which are in arrear and unpaid with the interest thereon. If the plaintiff [*sic*] could prove damages for breach of contract to repair, they could recover them, but no more . . .

If, however, there is no repudiation, but simply, as here, a failure to pay one or two instalments (the failure not going to the root of the contract and only giving a right to terminate by virtue of an express stipulation in the contract), the owners can recover only the instalments in arrear, with interest, and nothing else; for there was no other breach in existence at the termination of the hiring.

Thus, a lessor who terminates a chattel lease by virtue of a provision in the lease allowing him to do so is limited in his remedies to the rent due at the time of the termination plus any proceeds from resale.

Both *Regent Park and Financings, Ltd. v. Baldock*, [1963] 1 All E.R. 443, on which Dickson J.A. relied proceed by analogy to the common law of damages for breach of a lease of land. As Dickson J. pointed out at p. 315 of his reasons:

Il me semble que, lorsqu'on met fin à un contrat de location en vertu d'un pouvoir qui y est prévu et que le propriétaire reprend le véhicule, il peut recouvrer des dommages-intérêts pour toute violation jusqu'à la date à laquelle on a mis fin au contrat, mais pas pour une violation qui s'est produite par la suite pour la simple raison que, par la suite, il n'y a pas de violation. Je ne vois aucune différence à cet égard entre la cession d'un véhicule en location et la cession d'un bien-fonds en vertu d'un bail. Si un bailleur, en vertu d'une disposition prévoyant la reprise de possession, reprend possession pour non-paiement du loyer ou de délabrement des lieux, il obtient les arriérés du loyer jusqu'à la date de la reprise de possession et des dommages-intérêts pour défaut de réparations jusqu'à cette date, mais il n'obtient pas de dommages-intérêts pour la perte du loyer par la suite ou pour l'inexécution des réparations par la suite.

d Et à la p. 446:

En appliquant ce principe, j'ai demandé à l'avocat des demandeurs quelles étaient les violations du locataire jusqu'à la date à laquelle la location a pris fin? Il n'a pu indiquer que le seul défaut de payer deux versements du loyer. Dans ces circonstances, les seuls montants d'argent que les demandeurs peuvent recouvrer sont ceux des deux versements impayés qui sont dus avec l'intérêt qui s'y rattache. Si les demandeurs pouvaient démontrer qu'ils ont subi des dommages par suite de la violation du contrat de réparations, ils pourraient les recouvrer, mais pas plus . . .

Toutefois s'il n'y a eu aucune répudiation mais simplement, comme en l'espèce, un défaut d'effectuer un ou deux versements (lequel défaut ne touche pas au fondement du contrat et ne donne simplement que le droit d'y mettre fin en vertu d'une stipulation expresse dans le contrat), les propriétaires ne peuvent recouvrer que les versements arriérés, plus les intérêts, et rien d'autre; car il n'existait aucune autre violation lorsque le contrat de location a pris fin.

Par conséquent, le bailleur qui met fin à la location d'un bien meuble en vertu d'une disposition du contrat de location lui permettant de le faire est limité dans ses recours au loyer dû au moment où le contrat a pris fin et au produit de la vente.

Les arrêts *Regent Park et Financings, Ltd. v. Baldock*, [1963] 1 All E.R. 443, sur lesquels le juge Dickson s'est fondé procédaient par analogie avec la *common law* en matière de dommages-intérêts pour la violation d'un contrat de location foncière. Comme le juge Dickson l'a souligné à la p. 315 de ses motifs:

If a landlord re-enters land for non-payment of rent he may bring an action for arrears of rent on the express or implied covenant to pay rent but he cannot recover rent falling due after the date of re-entry. No authority has been given us to show why the position of a lessor of a chattel should be stronger than that of a lessor of land.

Indeed, if the law in this area is to be coherent and principled it would make good sense to abolish artificial legal distinctions between leases of land and leases of chattels. However, the pursuit of consistency today mandates a different result in this case because the decision of this Court in *Highway Properties* has intervened and shifted the jurisprudential foundation upon which the *Regent Park* decision was based.

In *Highway Properties* the Court addressed the issue of the landlord's right to damages flowing from the repudiation of a lease of shopping centre space by a tenant. The landlord claimed both for the loss suffered to the date of repudiation and for the prospective loss resulting from the tenant's failure to carry on business in the shopping centre for the full term of the lease. An application of the traditional approach reflected in *Regent Park* would have defeated the second half of the landlord's claim. Laskin J., speaking for the whole Court, noted at p. 570 that up until that point:

The developed case law has recognized three mutually exclusive courses that a landlord may take where a tenant is in fundamental breach of the lease or has repudiated it entirely, as was the case here. He may do nothing to alter the relationship of landlord and tenant, but simply insist on performance of the terms and sue for rent or damages on the footing that the lease remains in force. Second, he may elect to terminate the lease, retaining of course the right to sue for rent accrued due, or for damages to the date of termination for previous breaches of covenant. Third, he may advise the tenant that he proposes to re-let the property on the tenant's account and enter into possession on that basis.

[TRADUCTION] Si un propriétaire reprend possession d'un bien-fonds en raison du non-paiement du loyer, il peut intenter une action pour recouvrer les arriérés du loyer en vertu de l'engagement exprès ou implicite de payer le loyer, mais il ne peut recouvrer le loyer dû après la date de la reprise de possession. On ne nous a pas présenté de jurisprudence ou de doctrine démontrant que la position du bailleur d'un bien meuble devrait être plus forte que celle du bailleur d'un bien-fonds.

En fait, pour que le droit dans ce domaine soit cohérent et fondé sur des principes, il serait logique d'abolir des distinctions juridiques artificielles entre les contrats de location foncière et ceux de location de biens meubles. Toutefois, le besoin d'uniformisation entraîne aujourd'hui un résultat différent en l'espèce en raison de l'arrêt de cette Cour *Highway Properties* qui a renversé le courant jurisprudentiel sur lequel était fondé l'arrêt *Regent Park*.

Dans l'arrêt *Highway Properties*, la Cour a examiné la question du droit du propriétaire à des dommages-intérêts découlant de la répudiation par le locataire d'un bail de locaux dans un centre commercial. Le propriétaire a réclamé des dommages-intérêts à la fois pour la perte subie jusqu'à la date de la répudiation et pour la perte qui résulterait de l'omission par le locataire d'exploiter un commerce dans le centre commercial pour toute la durée du bail. L'application du point de vue traditionnel qui se dégage de l'arrêt *Regent Park* aurait permis de rejeter la deuxième partie de la réclamation du propriétaire. Le juge Laskin, s'exprimant au nom de toute la Cour, souligne à la p. 570 que jusqu'à ce point:

Le droit jurisprudentiel reconnaît au propriétaire trois recours exclusifs lorsqu'un locataire viole fondamentalement le bail ou le répudie entièrement, comme dans la présente affaire. Il peut ne rien faire pour changer les rapports propriétaire-locataire, mais supposant que le bail reste en vigueur simplement demander l'exécution des dispositions et poursuivre en recouvrement du loyer ou de dommages-intérêts. Deuxièmement, il peut mettre fin au bail, en conservant évidemment son droit d'action pour les loyers échus et exigibles ou pour les dommages-intérêts résultant de violations d'engagements antérieurs à la date où il a été mis fin au bail. Troisièmement, il peut donner avis au locataire de son intention de sous-louer l'immeuble pour le compte de ce dernier et ainsi, entrer en possession.

What was not possible at common law before *Highway Properties* was for the landlord to terminate the lease, relet the property, and make a claim for damages that included a claim for unpaid future rent less the actual rental value of the unexpired period.

Highway Properties changed this. Laskin J. examined the applicable English, Australian and American authorities. He paid particular attention to the decision in *Buchanan v. Byrnes* (1906), 3 C.L.R. 704 (H.C. Aust.) In that case the tenant, in breach of covenant, abandoned hotel property which he had leased. The landlord succeeded in a claim for damages over the unexpired term of the lease despite the surrender. The approach to the damages issue taken by the High Court is summarized in two passages from the judgment (the first from the reasons of Griffith C.J. at p. 715 and the second from the reasons of Barton J. at p. 719):

Then the question arises — to what damages is he entitled? There is a covenant the performance of which will extend over a term of 15 years, and it is unequivocally broken. The natural damage is the loss likely to be sustained by the plaintiff during the period for which the covenant ought to be kept; just as in the case of a contract to engage a servant for a term of years, paying him monthly wages. If the contract is unequivocally broken by the employer, the servant can bring an action at once. He cannot, of course, recover anything in the form of wages; he recovers damages, which are assessed usually upon the basis of the wages that he would have received; but he must on the other hand give credit, and the jury must give the employer credit, for whatever the servant might reasonably be expected to have earned during the period for which the contract would have been in existence. *Prima facie*, the damages, therefore, would be the value of the term to the lessor, that is, the difference between the benefit which he would have derived from the premises being kept as a going hotel for 15 years at the agreed rent, being kept in repair, and so on, and the value of the premises as they were thrown on his hands.

Avant l'arrêt *Highway Properties*, il n'était pas possible en *common law* pour le propriétaire de mettre fin au bail, de relouer le bien et de faire une demande de dommages-intérêts, comprenant une réclamation du loyer à venir impayé moins la valeur réelle de la location pour la période non écoulee du bail.

L'arrêt *Highway Properties* a changé cette situation. Le juge Laskin a examiné la jurisprudence et la doctrine anglaises, australiennes et américaines applicables. Il a accordé une attention particulière à l'arrêt *Buchanan v. Byrnes* (1906), 3 C.L.R. 704 (H.C. Aust.) Dans cette affaire, le locataire défaillant a abandonné les biens de l'hôtel qu'il avait loué. Le propriétaire a réussi à obtenir des dommages-intérêts portant sur la période non écoulee du bail malgré l'abandon. La position adoptée par la Haute Cour en ce qui a trait à la question des dommages-intérêts est résumée dans deux extraits du jugement (le premier tiré des motifs du juge en chef Griffith à la p. 715, et le second des motifs du juge Barton à la p. 719):

[TRADUCTION] Alors se pose la question de savoir à quels dommages-intérêts a-t-il droit? Il existe un engagement dont l'exécution s'étend sur une période de 15 ans et qui, de toute évidence, n'est pas tenu. Le dommage naturel est la perte susceptible d'être encourue par le demandeur pendant la période au cours de laquelle l'engagement aurait dû être tenu, tout comme dans le cas d'un contrat pour engager un serviteur pendant un certain nombre d'années en lui payant un salaire mensuel. Si le contrat est résilié sans équivoque par l'employeur, le serviteur peut intenter immédiatement une action. Évidemment, il ne peut rien recouvrer sous la forme d'un salaire; il recouvre des dommages-intérêts qui sont habituellement évalués en fonction du salaire qu'il aurait reçu; toutefois, il doit par ailleurs tenir compte de ce qu'il aurait raisonnablement pu s'attendre à gagner au cours de la durée du contrat et le jury doit ajouter foi à l'employeur sur ce point. Par conséquent, à première vue, les dommages-intérêts seraient la valeur de cette période pour le bailleur, c'est-à-dire la différence entre le bénéfice qu'il aurait tiré des lieux en tant qu'hôtel pendant 15 ans au loyer convenu, qui auraient été entretenus et ainsi de suite, et la valeur des lieux tels qu'ils ont été remis entre ses mains.

But it is said that the conduct of the plaintiff in resuming possession under the circumstances estops him from suing upon the covenants. I must not be taken to hold that it has that effect as to the covenant to pay rent. But, however that may be, can it estop him as to the other covenants which relate to the keeping the premises as an inn throughout the term, and the doing of the other things necessary for that purpose? Conduct, to constitute an estoppel, must have caused another to believe in the existence of a certain state of things, and have induced him to act on that belief so as to alter his own position. How can that be said to be the effect of the plaintiff's conduct, when the act of the defendant, so far from having been induced by it, has preceded it? In my judgment the doctrine of estoppel cannot be applied against the plaintiff . . .

Laskin J. noted that *Buchanan v. Byrnes* was applied by the Supreme Court of Australia in *Hughes v. N.L.S. Pty. Ltd.*, [1966] W.A.R. 100. He concluded at pp. 575-76:

The approach of the High Court of Australia commends itself to me, cutting through, as it does, artificial barriers to relief that have resulted from overextension of the doctrine of surrender in its relation to rent. Although it is correct to say that repudiation by the tenant gives the landlord at that time a choice between holding the tenant to the lease or terminating it, yet at the same time a right of action for damages then arises; and the election to insist on the lease or to refuse further performance (and thus bring it to an end) goes simply to the measure and range of damages. I see no logic in a conclusion that, by electing to terminate, the landlord has limited the damages that he may then claim to the same scale that would result if he had elected to keep the lease alive.

Laskin J. then expressly adopted the Australian approach.

The Court in *Highway Properties* justified its decision by an appeal to both principle and practicality. In principle it made no sense to regard a commercial lease of land as "simply a conveyance and not a contract". This historical anomaly could only be corrected by assessing damages in breach of land lease cases on general contract principles. Practicality supported the change as well since the

On dit, cependant que le fait d'avoir repris possession des locaux dans ces circonstances crée une fin de non-recevoir qui empêche (*estops*) le demandeur d'actionner le défendeur relativement aux engagements pris. On ne doit pas conclure que j'estime que cet effet se produit pour ce qui est de l'engagement de payer le loyer. Quoi qu'il en soit, y a-t-il fin de non-recevoir à l'égard des autres engagements qui obligent à maintenir une auberge dans les locaux pendant toute la période et à faire les autres choses nécessaires à cette fin? Pour constituer une fin de non-recevoir, la conduite d'une personne doit avoir amené une autre personne à croire en l'existence d'un certain état de choses et à agir suivant cette croyance de façon à changer sa propre position. Comment peut-on dire que tel a été l'effet de la conduite du demandeur quand l'acte du défendeur, loin d'en être le résultat, l'a en fait précédée. À mon avis, la fin de non-recevoir ne peut être opposée au demandeur . . .

Le juge Laskin a souligné que l'arrêt *Buchanan v. Byrnes* a été appliqué par la Cour suprême de l'Australie dans *Hughes v. N.L.S. Pty. Ltd.*, [1966] W.A.R. 100. Il a conclu aux pp. 575 et 576:

Décider dans le sens de la Haute Cour d'Australie, qui écarte des obstacles artificiels aux recours créés par une trop grande extension des règles de l'abandon par rapport au loyer, me semble opportun. Bien qu'il soit exact de dire que la répudiation par le locataire donne immédiatement au propriétaire le choix entre obliger le locataire à se conformer au bail ou à y mettre fin, un droit d'action en dommages-intérêts naît néanmoins en même temps. Le choix de demander le maintien du bail ou de le refuser (et ainsi d'y mettre fin) n'influe que sur l'étendue des dommages-intérêts. Il est illogique, à mon avis, de conclure qu'en décidant de mettre fin au bail, le propriétaire a limité les dommages-intérêts qu'il peut ensuite réclamer dans la même mesure que s'il avait décidé de maintenir le bail en vigueur.

Le juge Laskin a alors expressément adopté la position australienne.

La Cour dans l'arrêt *Highway Properties* a justifié sa décision en faisant appel à des considérations de principe et à des considérations pratiques. En principe, il n'est pas logique de considérer qu'un bail commercial «n'est qu'un transfert de droit sur un fonds et n'est pas aussi un contrat». Cette anomalie historique ne peut être corrigée qu'en évaluant les dommages-intérêts, dans les

new approach avoided the potential for multiplicity of actions inherent in the old approach. Both these factors suggest that the same change should be made in the law applicable to breaches of chattel leases.

In addition to these two considerations the need for consistency within the law militates in favour of a change in the rules relating to breach of chattel leases. As was noted in both *Baldock* and *Regent Park* there is no essential difference between a lease of land and a lease of chattels that is material to the ascertainment of damages on breach. They are both contracts. Thus, the spirit of *Regent Park*—the harmonizing of the law relating to the leasing of chattels with the law relating to the leasing of land — is best given effect today by a different result in a chattel lease case. The damages flowing from the breach of a chattel lease, like the damages flowing from the breach of a land lease, should be calculated in accordance with general contract principles. To the extent that *Regent Park* reflects a different approach it should not be followed.

Counsel for the appellants, however, point out that *Highway Properties* was a case of express repudiation by the lessee. The present case, they argue, is distinguishable in that there was no express repudiation. Assuming that the appellants could establish the factual basis for this distinction, is there any reason why the rule laid down in *Highway Properties* should not logically extend to all cases involving a lawful termination by the lessor?

In order to answer this question we must go back to first principles in the law of contract. If a party to a contract breaches a term of sufficient importance the other party has the right to treat the contract as terminated and consider himself

affaires portant sur la violation d'un bail foncier, en fonction des principes généraux en matière de contrats. La modification s'appuyait également sur des considérations pratiques étant donné que la nouvelle façon de procéder écartait les possibilités d'actions multiples inhérentes à l'ancienne. Ces deux facteurs indiquent que la même modification devrait être faite dans le droit applicable aux violations de contrats de location de biens meubles.

En plus de ces deux considérations, le besoin d'uniformisation du droit milite en faveur d'une modification des règles relatives à la violation des contrats de location de biens meubles. Comme on l'a souligné dans les arrêts *Baldock* et *Regent Park*, il n'y a, entre le bail foncier et la location de biens meubles, aucune différence essentielle importante pour évaluer des dommages-intérêts dans le cas d'une violation. Il s'agit de deux contrats. Par conséquent, l'esprit de l'arrêt *Regent Park*, savoir l'harmonisation du droit relatif à la location de biens meubles avec le droit relatif à la location foncière, est mieux servi aujourd'hui par un résultat différent dans une affaire relative à la location d'un bien meuble. Les dommages-intérêts qui découlent de la violation d'un contrat de location d'un bien meuble, tout comme ceux découlant de la violation d'un bail foncier, devraient être calculés conformément aux principes généraux qui régissent les contrats. Dans la mesure où l'arrêt *Regent Park* traduit un point de vue différent, il ne devrait pas être suivi.

Toutefois, les avocats des appelants soulignent que l'arrêt *Highway Properties* était une affaire de répudiation expresse par le locataire. Ils soutiennent que la présente affaire est différente en ce sens qu'il n'y a eu aucune répudiation expresse. Si l'on présume que les appelants pouvaient établir les faits à l'appui de cette distinction, y a-t-il une raison pour laquelle la règle établie dans l'arrêt *Highway Properties* ne devrait pas s'appliquer logiquement à toutes les affaires comportant une résiliation légitime par le bailleur?

Pour répondre à cette question, nous devons revenir aux principes fondamentaux du droit des contrats. Si une partie à un contrat ne respecte pas une modalité suffisamment importante, l'autre partie a le droit de considérer que le contrat a pris