

Bertram Oliver Fraser-Reid and Lillian Fraser-Reid (*Plaintiffs*) *Appellants*;

and

Ken Droumtsekas, Ken Droumtsekas Construction Limited and Ken Droumtsekas Investments Central Limited (*Defendants*) *Respondents*.

1979: March 28, 29; 1979: November 20.

Present: Martland, Ritchie, Dickson, Estey and McIntyre JJ.

ON APPEAL FROM THE COURT OF APPEAL FOR ONTARIO

Real property — Purchase of house — Whether house "completed" — Serious defects in construction — Non-compliance with Building By Law standards — Express warranty — Extinction of warranty — Warranty not fulfilled by delivery of conveyance — Warranty unaffected by exclusion clause.

On October 1, 1969, the plaintiffs purchased a newly completed house in the City of Waterloo from the respondent Ken Droumtsekas Construction Limited, a builder-vendor. The following spring serious basement flooding occurred. Thereafter every heavy rain brought more water into the basement. The agreement of purchase and sale contained the following provision:

This transaction of purchase and sale is to be completed on or before the 1st day of November, 1969, on which date vacant possession of the Real Property is to be given to the Purchaser, unless otherwise provided herein.

Providing that the Vendor has disclosed to the Purchaser all outstanding infractions and orders requiring work to be done on the premises issued by any Municipal or Provincial or Federal Authority in respect to the premises referred to herein.

At the material time the building by-law of the City of Waterloo provided "Unless otherwise permitted by the authority having jurisdiction, all exterior foundation walls shall be drained by drainage tile or pipe laid around the exterior of the foundation so that the top of the tile or pipe is below the bottom of the floor slab or crawl space floor". There was an exclusion clause in the agreement of purchase and sale, "It is agreed that there is no representation, warranty, collateral agreement or condition affecting this agreement or the real property

Bertram Oliver Fraser-Reid et Lillian Fraser-Reid (*Demandeurs*) *Appelants*;

et

Ken Droumtsekas, Ken Droumtsekas Construction Limited et Ken Droumtsekas Investments Central Limited (*Défendeurs*) *Intimés*.

1979: 28 et 29 mars; 1979: 20 novembre.

Présents: Les juges Martland, Ritchie, Dickson, Estey et McIntyre.

EN APPEL DE LA COUR D'APPEL DE L'ONTARIO

Immeubles — Achat de maison — La maison est-elle «parachevée» — Vices de construction graves — Violation des normes de construction du règlement municipal — Garantie expresse — Extinction de la garantie — La garantie n'est pas satisfaite par la signature de l'acte translatif de propriété — La clause d'exclusion ne porte pas atteinte à la garantie.

Le 1^{er} octobre 1969, les demandeurs ont acheté à l'intimée Ken Droumtsekas Construction Limited, un constructeur-vendeur, une maison parachevée sise dans la ville de Waterloo. Le printemps suivant, le sous-sol a été fortement inondé. Par la suite, après chaque pluie abondante, l'eau s'infiltrait davantage dans le sous-sol. La promesse de vente contenait la stipulation suivante:

L'acte de vente doit être signé au plus tard le 1^{er} novembre 1969, date à laquelle la possession libre de l'immeuble doit être remise à l'Acheteur, sauf disposition contraire de la présente.

A la condition que le Vendeur ait révélé à l'Acheteur toute infraction et ordonnance en suspens exigeant que des travaux soient effectués sur les lieux, émanant d'une autorité municipale, provinciale ou fédérale relativement aux lieux mentionnés à la présente.

A l'époque qui nous intéresse, le règlement sur la construction de la ville de Waterloo prévoyait: «Sauf dérogation autorisée par l'autorité compétente, tous les murs de fondation extérieurs doivent être drainés au moyen de tuyaux ou de drains posés à l'extérieur des fondations de manière que la partie supérieure de ces tuyaux ou drains soit en contrebas du vide sanitaire ou du niveau inférieur de la dalle de plancher». La promesse de vente contenait une clause d'exclusion: «Il est reconnu qu'aucune déclaration, garantie, convention accessoire ou condition ne

or supported hereby other than as expressed herein in writing".

The trial judge found that a statement made by Droumtsekas—that he built good houses and the house was a good house—did not amount to an express warranty that the house would not leak and ruled that as the house purchased was a completed house there was no implied warranty as to construction. However had there been a warranty there would have been a breach. Much water had entered the basement and weeping tiles had not been laid around the footings. Damages were assessed at \$4,412.78, but in view of the absence of warranty, the claim was dismissed. The plaintiff's subsequent appeal raised a number of issues: express warranty, implied warranty, the application of English authorities and the failure of the builder to obtain an exemption from the by-law obligation to lay weeping tiles. The Court of Appeal, however, dismissed the appeal without written reasons.

Held: The appeal should be allowed.

Per Martland, Dickson, Estey and McIntyre JJ.: Two grounds of appeal can be disposed of without difficulty. First, the claim of express warranty, that the house was built in good and workmanlike manner, rested only on an oral statement of the builder, a statement found at trial to be mere trade puffery. Second, the appellants alleged negligence, in the breach of the obligation imposed on the builder to install drainage tile under the City of Waterloo building by-law. Negligence was not, however, argued at trial where the trial judge dealt with breach of the by-law duty in the context only of contract and implied warranty. The defendants did not have to meet a claim in negligence. The issues are narrowed to (i) implied warranty, and (ii) express warranty in the provision of the sale agreement. As to implied warranty there was no reason to alter the finding at trial that the house purchased was a completed house. The appellants therefore fell on the wrong side of the line drawn in English cases between completed and incomplete houses. However, the clause in the agreement of purchase and sale, as a proviso to the provision as to closing date, constituted an express warranty. The builder promised or undertook to disclose (a) all outstanding infractions and (b) all orders requiring work to be done on the premises. The builder had knowingly breached a by-law as to a vital part of the building, the foundation, and the breach was one which could not have been discovered by ordinary inspection as the foundation had been covered up, and the defect hidden before the sale agreement was entered into. The infraction was not disclosed to the

modifie la présente promesse de vente, n'a d'effet sur l'immeuble ni n'est confirmée par la présente, si ce n'est celles qui y sont exprimées par écrit».

Le juge de première instance a considéré que la déclaration de M. Droumtsekas—qu'il construisait de bonnes maisons et qu'il s'agissait d'une bonne maison—n'équivalait pas à une garantie expresse que la maison serait étanche et a statué que, puisque la maison achetée était une maison parachevée, il n'y avait aucune garantie implicite quant à la construction. Cependant, s'il y avait eu garantie, il y aurait eu inexécution. De grandes quantités d'eau s'étaient infiltrées dans le sous-sol et aucun drain n'avait été posé autour des empattements. Les dommages ont été évalués à \$4,412.78, mais vu l'absence de garantie la réclamation a été rejetée. L'appel subséquent des demandeurs a soulevé plusieurs questions: La garantie expresse, la garantie implicite, l'application de la doctrine et de la jurisprudence anglaise et l'omission du constructeur d'obtenir une exemption de l'obligation de poser des drains. La Cour d'appel a cependant rejeté l'appel sans motifs écrits.

Arrêt: Le pourvoi doit être accueilli.

Les juges Martland, Dickson, Estey et McIntyre: Deux moyens d'appel peuvent être écartés sans difficulté. Premièrement, la réclamation fondée sur la garantie expresse que la maison était construite selon les règles de l'art reposait uniquement sur une déclaration orale du constructeur, une déclaration que la cour de première instance a jugé être simplement de la poudre aux yeux. Deuxièmement, les appelants allèguent la négligence, fondée sur l'inexécution de l'obligation que le règlement sur la construction de la ville de Waterloo impose au constructeur de poser des drains. La négligence n'a cependant pas été plaidée en première instance où le juge a examiné l'inexécution de l'obligation imposée par le règlement de poser des drains seulement dans le contexte d'un contrat et d'une garantie implicite. Les défendeurs n'avaient pas à répondre à une réclamation fondée sur la négligence. Les questions se réduisent à (i) la garantie implicite, et (ii) la garantie expresse dans la stipulation de la promesse de vente. Relativement à la garantie implicite il n'y a aucune raison de modifier la conclusion du juge de première instance que la maison achetée était une maison parachevée. Par conséquent, les appelants tombent du mauvais côté de la ligne de démarcation tirée par la jurisprudence anglaise entre les maisons parachevées et inachevées. Cependant, la clause de la promesse de vente, en tant que stipulation qui s'attache à la disposition relative à la date de la signature de l'acte de vente, constitue une garantie expresse. Il y a eu promesse ou engagement du constructeur de révéler a) toute infraction en suspens et b) toute ordon-

purchasers. On the question of merger, the proper enquiry should be to determine whether the facts disclose a common intention to merge the warranty with the deed. In this case, there was nothing to indicate any intention of vendor or purchaser that the conveyance should be taken as performance or satisfaction of the warranty in the sale agreement. It would be illogical to enter a contract containing an express warranty that the building being purchased complied with all applicable building regulations and, at the same time, intend the extinction of that warranty on taking possession of the building. The warranty here in question was not fulfilled by delivery of the conveyance and was still subsisting unaffected by the exclusion clause in the contract.

Per Ritchie J.: The respondents were in breach of a warranty contained in the agreement for sale of the house and the subsequent delivery and acceptance of the deed did not discharge that warranty obligation.

Anns v. London Borough of Merton, [1977] 2 All E.R. 492; *Batty v. Metropolitan Property Realizations Ltd.*, [1978] 2 All E.R. 445 (C.A.); *Dutton v. Bognor Regis United Building Co. Ltd.*, [1972] 1 All E.R. 462; *Miller v. Cannon Hill Estates, Ltd.*, [1931] 2 K.B. 113; *Hoskins v. Woodham*, [1938] 1 All E.R. 692; *Croft v. Prendergast*, [1949] O.R. 282; *Scott-Polson v. Hope* (1958), 14 D.L.R. (2d) 333; *Smith v. Melançon*, [1976] 4 W.W.R. 9; *Schipper v. Levitt & Sons Inc.*, 207 A. 2d 314 (1965, S.C. of New Jersey); *Carpenter v. Donohoe*, 388 P. 2d 399 (1964, S.C. of Col.); *Loraso v. Custom Built Homes, Inc.*, 144 So. 2d 459 (1962, C.A. of La.); *Bethlahmy v. Bechtel*, 415 P. 2d 698 (1966, S.C. of Idaho); *Rothberg v. Olenik*, 262 A. 2d 461 (1970, S.C. of Vermont); *Perry v. Sharon Development Co. Ltd.*, [1937] 4 All E.R. 390; *Pasley v. Freeman* (1789), 3 T.R. 51; *De Lassalle v. Guildford*, [1901] 2 K.B. 215; *Heilbut, Symons & Co. v. Buckleton*, [1913] A.C. 30; *Richview Construction Co. Ltd. v. Raspa* (1975), 11 O.R. (2d) 377; *Hashman v. Anjulin Farms Ltd.*, [1973] S.C.R. 268; *Brennan v. Schellhamer*, 13 N.Y. Supp. 558 (1891); *Goodspeed v. Nicholls*, 204 N.W. 122 (1925); *Levin v. Cook*, 47 A. 2d 505 (1946); *Redican v. Nesbitt*, [1924] S.C.R. 135; *Barak v. Langtry* (1954), 12 W.W.R. (N.S.) 691, referred to.

nance exigeant que des travaux soient effectués sur les lieux. Le constructeur a sciemment violé un règlement municipal qui touchait une partie essentielle de la construction, la fondation, et il s'agissait d'une violation qu'un examen ordinaire ne pouvait pas révéler avant la conclusion de la vente parce que la fondation avait été recouverte et le défaut caché. L'infraction n'a pas été divulguée à l'acheteur. Quant à la question de la confusion, l'examen approprié devrait chercher à déterminer si les faits révèlent une intention commune d'éteindre la garantie par confusion avec l'acte translatif. En l'espèce rien ne révèle une intention du vendeur ou de l'acheteur que l'acte de vente soit interprété comme l'accomplissement ou l'exécution de la garantie donnée dans la promesse de vente. Il serait illogique de signer un contrat contenant une garantie expresse que l'immeuble acheté est conforme aux règlements sur la construction applicables et, en même temps, vouloir que cette garantie s'éteigne en prenant possession de l'immeuble. La garantie dont il est question ici n'a pas été exécutée par la signature de l'acte de vente et était toujours en vigueur indépendamment de la clause d'exclusion contenue dans le contrat.

Le juge Ritchie: Les intimés ont violé la garantie contenue dans la promesse de vente de la maison et l'exécution et l'acceptation subséquentes de l'acte de vente de cette maison n'ont pas exécuté cette obligation de garantie.

Jurisprudence: *Anns v. London Borough of Merton*, [1977] 2 All E.R. 492; *Batty v. Metropolitan Property Realizations Ltd.*, [1978] 2 All E.R. 445; *Dutton v. Bognor Regis United Building Co. Ltd.*, [1972] 1 All E.R. 462; *Miller v. Cannon Hill Estates, Ltd.*, [1931] 2 K.B. 113; *Hoskins v. Woodham*, [1938] 1 All E.R. 692; *Croft v. Prendergast*, [1949] O.R. 282; *Scott-Polson v. Hope* (1958), 14 D.L.R. (2d) 333; *Smith v. Melançon*, [1976] 4 W.W.R. 9; *Schipper v. Levitt & Sons Inc.*, 207 A. 2d 314 (1965, C.S. New Jersey); *Carpenter v. Donohoe*, 388 P. 2d 399 (1964, C.S. Col.); *Loraso v. Custom Built Homes, Inc.*, 144 So. 2d 459 (1962, C.A. La.); *Bethlahmy v. Bechtel*, 415 P. 2d 698 (1966, C.S. Idaho); *Rothberg v. Olenik*, 262 A. 2d 461 (1970, C.S. Vermont); *Perry v. Sharon Development Co. Ltd.*, [1937] 4 All E.R. 390; *Pasley v. Freeman* (1789), 3 T.R. 51; *De Lassalle v. Guildford*, [1901] 2 K.B. 215; *Heilbut, Symons & Co. v. Buckleton*, [1913] A.C. 30; *Richview Construction Co. Ltd. v. Raspa* (1975), 11 O.R. (2d) 377; *Hashman c. Anjulin Farms Ltd.*, [1973] R.C.S. 268; *Brennan v. Schellhamer*, 13 N.Y. Supp. 558 (1891); *Goodspeed v. Nicholls*, 204 N.W. 122 (1925); *Levin v. Cook*, 47 A. 2d 505 (1946); *Redican c. Nesbitt*, [1924] R.C.S. 135; *Barak v. Langtry* (1954), 12 W.W.R. (N.S.) 691.

APPEAL from a judgment of the Court of Appeal for Ontario affirming without written reasons a judgment at trial dismissing an action for damages on warranty by the purchasers of a newly completed home. Appeal allowed.

F. S. Finch and D. C. Downie, for the appellants.

D. A. McIntyre and J. D. Sutton, for the respondents.

The judgment of Martland, Dickson, Estey and McIntyre JJ. was delivered by

DICKSON J.—Although the common law doctrine of *caveat emptor* has long since ceased to play any significant part in the sale of goods, it has lost little of its pristine force in the sale of land. In 1931, a breach was created in the doctrine that the buyer must beware, with recognition by an English court of an implied warranty of fitness for habitation in the sale of an *uncompleted* house. The breach has since been opened a little wider in some of the states of the United States by extending the warranty to *completed* houses when the seller is the builder and the defect is latent. Otherwise, notwithstanding new methods of house merchandising and, in general, increased concern for consumer protection, *caveat emptor* remains a force to be reckoned with by the credulous or indolent purchaser of housing property. Lacking express warranties, he may be in difficulty because there is no implied warranty of fitness for human habitation upon the purchase of a house already completed at the time of sale. The rationale stems from the *laissez-faire* attitudes of the eighteenth and nineteenth centuries and the notion that a purchaser must fend for himself, seeking protection by express warranty or by independent examination of the premises. If he fails to do either, he is without remedy either at law or in equity, in the absence of fraud or fundamental difference between that which was bargained for and that obtained.

POURVOI à l'encontre d'un arrêt de la Cour d'appel de l'Ontario confirmant sans motifs écrits un jugement de première instance qui a rejeté une action en dommages-intérêts des acheteurs d'une maison nouvellement parachevée, fondée sur la garantie. Pourvoi accueilli.

F. S. Finch et D. C. Downie, pour les appelants.

D. A. McIntyre et J. D. Sutton, pour les intimés.

Version française du jugement des juges Martland, Dickson, Estey et McIntyre rendu par

LE JUGE DICKSON—Bien que la doctrine *caveat emptor* de la *common law* ait depuis longtemps cessé de jouer un rôle important dans la vente de marchandises, elle n'a guère perdu de sa force d'antan en ce qui a trait à la vente de biens-fonds. En 1931, une cour anglaise a reconnu que la vente d'une maison *inachevée* comportait une garantie implicite que celle-ci était propre à l'habitation; cette décision a ouvert une brèche dans la doctrine que l'acheteur doit prendre garde. Depuis, la brèche a été élargie un peu plus dans certains États américains par l'application de la garantie aux maisons *parachevées*, lorsque le vendeur est le constructeur et que le défaut est caché. Par ailleurs, en dépit de nouvelles méthodes d'achat et de vente de maisons et, en général, d'un plus grand intérêt pour la protection du consommateur, la doctrine *caveat emptor* demeure une force dont doit tenir compte l'acheteur crédule ou insouciant. En l'absence de garanties expresses, il peut se trouver en difficulté parce qu'il n'existe pas de garantie implicite qu'une maison déjà parachevée au moment de la vente est propre à l'habitation humaine. Le principe découle des attitudes de *laissez-faire* des dix-huitième et dix-neuvième siècles et de la notion que les méthodes suspectes étaient chose courante; un acheteur doit se débrouiller, chercher à se protéger au moyen d'une garantie expresse ou d'un examen des lieux par un expert. S'il omet de faire l'un ou l'autre, il n'a aucun recours en droit ou en *equity*, en l'absence de fraude ou de différence fondamentale entre ce qui a fait l'objet du marché et ce qu'il a obtenu.

I

The facts are unremarkable. On October 1, 1969, the plaintiffs, Doctor and Mrs. Fraser-Reid, purchased a newly completed house in the City of Waterloo from Ken Droumtsekas Construction Limited, a builder-vendor. The following spring, serious basement flooding occurred. Thereafter, every heavy rain brought more water into the basement.

The agreement of purchase and sale contained the following provision:

This transaction of purchase and sale is to be completed on or before the 1st day of November, 1969, on which date vacant possession of the Real Property is to be given to the Purchaser, unless otherwise provided herein.

Providing that the Vendor has disclosed to the Purchaser all outstanding infractions and orders requiring work to be done on the premises issued by any Municipal or Provincial or Federal Authority in respect to the premises referred to herein. (Emphasis added.)

At the material time, s. 13B of the building by-law of the City of Waterloo provided:

Unless otherwise permitted by the authority having jurisdiction, all exterior foundation walls shall be drained by drainage tile or pipe laid around the exterior of the foundation so that the top of the tile or pipe is below the bottom of the floor slab or crawl space floor.

The agreement of purchase and sale contained an exclusion clause in these terms:

It is agreed that there is no representation, warranty, collateral agreement or condition affecting this agreement or the real property or supported hereby other than as expressed herein in writing.

II

The trial judge found that a statement made by Mr. Droumtsekas—that he built good houses and the house was a good house—did not amount to an express warranty that the house would not leak. As for implied warranty, the judge applied the English jurisprudence to which I have referred, which distinguishes between completed and uncompleted

I

Les faits n'ont rien d'exceptionnel. Le 1^{er} octobre 1969, les demandeurs, M. et M^{me} Fraser-Reid, ont acheté à Ken Droumtsekas Construction Limited, un constructeur-vendeur, une maison parachevée sise dans la ville de Waterloo. Le printemps suivant, le sous-sol a été fortement inondé. Par la suite, après chaque pluie abondante, l'eau s'infiltrait davantage dans le sous-sol.

La promesse de vente contenait la stipulation suivante:

[TRADUCTION] L'acte de vente doit être signé au plus tard le 1^{er} novembre 1969, date à laquelle la possession libre de l'immeuble doit être remise à l'Acheteur, sauf disposition contraire de la présente.

A la condition que le Vendeur ait révélé à l'Acheteur toute infraction et ordonnance en suspens exigeant que des travaux soient effectués sur les lieux, émanant d'une autorité municipale, provinciale ou fédérale relativement aux lieux mentionnés à la présente. (J'ai mis des mots en italiques.)

A l'époque qui nous intéresse, l'art. 13B du règlement sur la construction de la ville de Waterloo prévoyait:

[TRADUCTION] Sauf dérogation autorisée par l'autorité compétente, tous les murs de fondation extérieurs doivent être drainés au moyen de tuyaux ou de drains posés à l'extérieur des fondations de manière que la partie supérieure de ces tuyaux ou drains soit en contrebas du vide sanitaire ou du niveau inférieur de la dalle de plancher.

La promesse de vente contenait une clause d'exclusion ainsi rédigée:

[TRADUCTION] Il est reconnu qu'aucune déclaration, garantie, convention accessoire ou condition ne modifie la présente promesse de vente, n'a d'effet sur l'immeuble ni n'est confirmée par la présente, si ce n'est celles qui y sont exprimées par écrit.

II

Le juge de première instance a considéré que la déclaration de M. Droumtsekas—qu'il construisait de bonnes maisons et qu'il s'agissait d'une bonne maison—n'équivalait pas à une garantie expresse que la maison serait étanche. Pour ce qui est de la garantie implicite, le juge a appliqué la jurisprudence anglaise que j'ai mentionnée et qui fait une

houses. The judge ruled that the plaintiffs had purchased a completed house and there was, therefore, no implied warranty as to construction; the doctrine of *caveat emptor* applied and the action failed.

The judge made certain findings. If there had been a warranty, there would have been a breach by defendants. Considerable amounts of water had entered the basement. No weeping tiles had been laid around the footings. Except in very sandy or gravel soil, weeping tiles are necessary in order to drain the area around the house and keep water from entering. This view, the judge said, was reinforced by the City of Waterloo building by-law incorporating the provisions of the *National Building Code* which required weeping tiles to be installed around the house unless an exemption were granted by the building inspector. The trial judge held that no exemption had been granted in this case. The judge found that if weeping tiles had been installed, there was a very strong probability that water would not have entered the basement. Damages were assessed at \$4,412.78, but in view of the absence of warranty, plaintiffs' claim was dismissed with costs.

III

Plaintiffs appealed to the Court of Appeal for Ontario and raised a number of issues: express warranty, implied warranty, the application of the English authorities to the case at bar, and negligence. One of the grounds of the appeal was based upon the failure of the builder to obtain from the building inspector an exemption from the obligation to lay weeping tiles. Plaintiffs submitted that the trial judge, having found that the builder was not granted such an exemption, erred in failing to find that the defendants breached the express terms of the agreement of purchase and sale to disclose to the plaintiffs all outstanding infractions.

The Court of Appeal dismissed the appeal without written reasons.

distinction entre les maisons parachevées et les maisons inachevées. Le juge a statué que les demandeurs avaient acheté une maison parachevée et qu'il n'y avait donc aucune garantie implicite quant à la construction; la doctrine *caveat emptor* s'appliquait et l'action a été rejetée.

Le juge a tiré certaines conclusions. S'il y avait eu garantie, il y aurait eu inexécution de la part des défendeurs. De grandes quantités d'eau s'étaient infiltrées dans le sous-sol. Aucun drain n'avait été posé autour des empattements. Sauf dans les sols très sablonneux ou graveleux, des drains sont nécessaires pour assécher le terrain autour de la maison et prévenir l'infiltration d'eau. Le juge a dit que cette opinion était renforcée par le règlement de la ville de Waterloo sur la construction qui incorpore les dispositions du *Code national du bâtiment* lequel exige que des drains soient posés autour de la maison à moins qu'une exemption ne soit accordée par l'inspecteur de la construction. Le juge de première instance a conclu qu'aucune exemption n'avait été accordée en l'espèce. Il a conclu que si des drains avaient été posés, il y avait une très forte probabilité que l'eau ne se serait pas infiltrée dans le sous-sol. Les dommages ont été évalués à \$4,412.78; mais vu l'absence de garantie, la réclamation des demandeurs a été rejetée avec dépens.

III

Les demandeurs ont interjeté appel à la Cour d'appel de l'Ontario et ont soulevé plusieurs questions: la garantie expresse, la garantie implicite, l'application de la doctrine et de la jurisprudence anglaises à la présente affaire, et la négligence. Un des moyens d'appel était fondé sur l'omission du constructeur d'obtenir de l'inspecteur de la construction une exemption de l'obligation de poser des drains. Les demandeurs ont prétendu qu'après avoir conclu qu'une telle exemption n'avait pas été accordée au constructeur, le juge de première instance a commis une erreur en ne concluant pas que les défendeurs avaient contrevenu à la stipulation expresse de la promesse de vente de révéler aux demandeurs toutes les infractions en suspens.

La Cour d'appel a rejeté l'appel sans motifs écrits.

IV

Two grounds of appeal may be disposed of without difficulty. First, it is submitted that the trial judge, and thus the Court of Appeal, erred in holding that there was no express warranty that the house was built in a good and workmanlike manner. This submission rests upon the oral statement, or opinion, of the builder. That statement was mere trade puffery. The trial judge made a finding on the point, adverse to the appellants, and I do not think the finding is open to attack at this stage. Second, the appellants allege negligence, grounded on breach of the statutory duty of the builder to install drainage tile, as required by the City of Waterloo building by-law.

The House of Lords has held that an action will lie, apart from any contractual warranty, against a builder for breach of statutory duty imposed by a building by-law, by any person for whose benefit or protection the by-law was passed. *Anns v. London Borough of Merton*¹. The English Court of Appeal has held that a duty of care is owed by a builder to prospective buyers, and the issue of whether or not there has been breach of the duty will depend on all relevant considerations going to the question: "Did the builder act as a competent and careful builder would have acted in what he did or did not do?" *Batty v. Metropolitan Property Realizations Ltd.*² See also *Dutton v. Bognor Regis United Building Co. Ltd.*³

In the present case, the plaintiffs face difficulty in predicating a cause of action upon negligence. The trial judge dealt with breach of the statutory duty to install drainage tile in the context of contract and implied warranty. Negligence was not argued at trial nor in the Court of Appeal, nor on the motion for leave to appeal to this Court. In short, the defendants did not have to meet a claim in negligence. The trial judge made no findings as

IV

Deux moyens d'appel peuvent être écartés sans difficulté. Premièrement, on prétend que le juge de première instance, de même que la Cour d'appel, ont commis une erreur en jugeant qu'il n'y avait pas de garantie expresse que la maison était construite selon les règles de l'art. Cette prétention repose sur la déclaration orale, ou l'opinion, du constructeur. Cette déclaration était simplement de la poudre aux yeux. Le juge de première instance a tiré une conclusion défavorable aux appelants sur la question et je ne crois pas que sa conclusion puisse être contestée à ce stade-ci. Deuxièmement, les appelants allèguent la négligence, fondée sur l'inexécution de l'obligation que le règlement sur la construction de la ville de Waterloo impose au constructeur de poser des drains.

La Chambre des lords a jugé que toute personne à l'avantage ou pour la protection de laquelle un règlement sur la construction a été adopté a un droit d'action, indépendamment de toute garantie contractuelle, contre un constructeur pour inexécution d'une obligation imposée par le règlement. *Anns v. London Borough of Merton*¹. La Cour d'appel anglaise a jugé que le constructeur a envers les acheteurs éventuels une obligation de diligence et le point de savoir s'il y a eu inexécution de cette obligation dépend de toutes les considérations pertinentes à la question: [TRADUCTION] «Dans son acte ou son omission, le constructeur s'est-il comporté comme un constructeur compétent et prudent?» *Batty v. Metropolitan Property Realizations Ltd.*² Voir également *Dutton v. Bognor Regis United Building Co. Ltd.*³

En l'espèce, les demandeurs se heurtent à une difficulté en fondant une action en justice sur la négligence. Le juge de première instance a examiné l'inexécution de l'obligation imposée par le règlement de poser des drains dans le contexte d'un contrat et d'une garantie implicite. La négligence n'a pas été plaidée en première instance ni en Cour d'appel, ni à l'occasion de la requête en autorisation de pourvoi devant cette Cour. Bref, les

¹ [1977] 2 All E.R. 492.

² [1978] 2 All E.R. 445 (C.A.).

³ [1972] 1 All E.R. 462 (C.A.).

¹ [1977] 2 All E.R. 492.

² [1978] 2 All E.R. 445 (C.A.).

³ [1972] 1 All E.R. 462 (C.A.).

to duty, standard of care, or breach. And there is a more formidable obstacle. Three expert witnesses testified at trial. For some reason, not clear, the evidence of those witnesses was not transcribed and is not before us. The absence of the testimony of the expert witnesses renders it quite impossible to make findings of the nature required to be made in a negligence action. I do not think, therefore, that a claim in negligence is available to the appellants.

V

The case is accordingly narrowed to (i) implied warranty, and (ii) express warranty, in the provision of the sale agreement quoted earlier. As to implied warranty, the appellants argue that the house was not, in fact, completed at the time of purchase. This runs counter to the explicit finding of the judge at trial, who found the deficiencies in the construction of the house to be "evidence of faulty workmanship, not of incompleteness" and thus "the house which was purchased on October 1, 1969 was a completed house". The sale agreement does not mention any work to be completed other than sodding. I would not be prepared to alter the judge's finding.

As a consequence, the appellants fall on the wrong side of the line drawn in the English cases between completed and incomplete houses: see *Miller v. Cannon Hill Estates, Ltd.*⁴; *Hoskins v. Woodham*⁵; Dworkin, "Consumer Protection and the Problems of Substandard New Houses" (1964), 28 *Conv. (N.S.)* 276, 385 and 478. See also, *Croft v. Prendergast*⁶; *Scott-Polson v. Hope*⁷; and *Smith v. Melançon*⁸.

⁴ [1931] 2 K.B. 113.

⁵ [1938] 1 All E.R. 692 (K.B.D.).

⁶ [1949] O.R. 282 (C.A.).

⁷ (1958), 14 D.L.R. (2d) 333 (B.C.S.C.).

⁸ [1976] 4 W.W.R. 9 (B.C.S.C.).

défendeurs n'avaient pas à répondre à une réclamation fondée sur la négligence. Le juge de première instance n'a tiré aucune conclusion sur l'obligation, les normes de prudence ou l'inexécution. Et il y a un obstacle encore plus grand. Trois experts ont témoigné au procès. Pour quelque raison inexpliquée, leur témoignage n'a pas été transcrit et n'est pas devant nous. L'absence du témoignage des experts rend tout à fait impossible de tirer les conclusions qui s'imposeraient dans une action fondée sur la négligence. Aussi, je ne crois pas que les appelants puissent fonder leur réclamation sur la négligence.

V

L'affaire se réduit donc à (i) la garantie implicite, et (ii) la garantie expresse, dans la stipulation de la promesse de vente citée plus tôt. Relativement à la garantie implicite, les appelants prétendent qu'en fait la maison n'était pas parachevée au moment de l'achat. Cela va à l'encontre de la conclusion explicite du juge de première instance qui a conclu que les vices de construction de la maison étaient [TRADUCTION] «une preuve de mauvaise construction, mais non d'inachèvement» et donc [TRADUCTION] «la maison qui a été achetée le 1^{er} octobre 1969 était une maison parachevée». La promesse de vente ne mentionne aucun ouvrage à compléter autre que le gazonnement. Je ne suis pas prêt à modifier la conclusion du juge.

Par conséquent, les appelants tombent du mauvais côté de la ligne de démarcation tirée par la jurisprudence anglaise entre les maisons parachevées et inachevées: voir *Miller v. Cannon Hill Estates, Ltd.*⁴; *Hoskins v. Woodham*⁵; Dworkin, «Consumer Protection and the Problems of Substandard New Houses» (1964), 28 *Conv. (N.S.)* 276, 385 et 478. Voir également, *Croft v. Prendergast*⁶; *Scott-Polson v. Hope*⁷; et *Smith v. Melançon*⁸.

⁴ [1931] 2 K.B. 113.

⁵ [1938] 1 All E.R. 692 (K.B.D.).

⁶ [1949] O.R. 282 (C.A.).

⁷ (1958), 14 D.L.R. (2d) 333 (C.S.C.-B.).

⁸ [1976] 4 W.W.R. 9 (C.S.C.-B.).

The appellants must rest their case for implied warranty upon the novel proposition stated in their factum:

It is respectfully submitted that there is implied by law, in the sale of a new, unoccupied home, where the vendor is also the builder with special knowledge of the method of construction, that the home: (1) was built in compliance with all applicable building by-laws, (2) was built in a good and workmanlike manner, (3) would be fit for human habitation.

To support this proposition, the appellants look to American authority.

American case law has tended to give recognition to the change in the housing market from the pre-war situation in which a prospective house owner bought a lot, engaged an architect, and then hired a contractor to construct, to the post-war position in which the great bulk of housing is mass-produced, according to sample or "show-house", and sold by the builder-vendor: see 7 *Williston on Contracts* (1963), paras. 926 and 926A. See also Dunham, "Vendor's Obligation as to Fitness of Land for a Particular Purpose (1953), 37 *Minn. L. Rev.* 108; Bearman, "Caveat Emptor in Sales of Realty—Recent Assaults Upon the Rule (1961)", 14 *Vand. L. Rev.* 541.

The American case law upon which the appellants must rely, however, is far from consistent, even ten years after the decision in *Schipper v. Levitt & Sons Inc.*⁹ (S.C. of New Jersey). There is, however, a distinct trend toward convergence of traditional products liability principles and those applying to new homes. The shift countenanced in the American courts has been to take the English principles applicable to a home under construction and to extend those principles to completed houses, but only where the seller of the house is also the developer or builder and the house is a new unoccupied house: *Carpenter v. Donohoe*¹⁰ (S.C. of Col.); *Loraso v. Custom Built Homes, Inc.*¹¹ (C.A.

Les appelants doivent fonder leur cause sur la nouvelle proposition énoncée dans leur factum:

[TRADUCTION] Nous soutenons respectueusement qu'il est implicite en droit, dans la vente d'une nouvelle maison inoccupée, lorsque le vendeur est également le constructeur ayant une connaissance spéciale de la méthode de construction, que la maison: (1) a été construite conformément aux règlements sur la construction applicables, (2) a été bien construite et selon les règles de l'art, (3) est propre à l'habitation humaine.

Pour appuyer cette proposition les appelants invoquent la jurisprudence et la doctrine américaines.

La tendance de la jurisprudence américaine a été de reconnaître le changement dans le marché des maisons entre la situation de l'avant-guerre où celui qui voulait une maison achetait d'abord un terrain, retenait les services d'un architecte puis embauchait un entrepreneur pour construire, et celle de l'après-guerre où la plupart des maisons sont construites en série, conformément à un échantillon ou «un modèle», et vendues par le constructeur-vendeur: voir 7 *Williston on Contracts* (1963), par. 926 et 926A. Voir également Dunham, «Vendor's Obligation as to Fitness of Land for a Particular Purpose (1953), 37 *Minn. L. Rev.* 108; Bearman, «Caveat Emptor in Sales of Realty—Recent Assaults Upon the Rule (1961)», 14 *Vand. L. Rev.* 541.

La jurisprudence américaine sur laquelle les appelants doivent s'appuyer, n'est cependant pas uniforme, même dix ans après la décision *Schipper v. Levitt & Sons Inc.*⁹ (S.C. New Jersey). Il y a toutefois une nette tendance vers la convergence des principes traditionnels de responsabilité relatifs aux produits et ceux appliqués aux nouvelles maisons. Le changement soutenu par les cours américaines a été d'adopter les principes anglais applicables à une maison en construction et de les étendre aux maisons parachevées, mais seulement lorsque le vendeur de la maison est également le promoteur ou le constructeur et que la maison est nouvelle et inoccupée: *Carpenter v. Donohoe*¹⁰ (C.S.

⁹ 207 A. 2d 314 (1965).

¹⁰ 388 P. 2d 399 (1964).

¹¹ 144 So. 2d 459 (1962).

⁹ 207 A. 2d 314 (1965).

¹⁰ 388 P. 2d 399 (1964).

of La.); *Bethlahmy v. Bechtel*¹², (S.C. of Idaho); *Rothberg v. Olenik*¹³, (S.C. of Vermont). It has specifically not been extended to the case of an unoccupied home sold by one owner to a new owner.

There has been some criticism of the resulting confusion of the American courts in handling these cases. In a useful review of the trend up to 1966 by Roberts, "The Case of the Unwary Home Buyer: the Housing Merchant Did It" (1967), 52 *Cornell L. Rev.* 835, the author points up the simple fact that the courts have found it easier to abolish the rule of *caveat emptor* in new home sales than to elaborate a new set of rules to guarantee some predictability in the ambit and content of the warranties applicable to the industry. In the result, Roberts argues that the complexity of the warranty required necessitates legislative intervention, and warns of the impact upon the structure of the housing industry, and the cost of homes, of a wide-ranging warranty in such situations.

At the same time, it must be observed that the decided English and Canadian cases in this area point up the irrationality and odd results derived from the rigid "completed/incomplete" distinction. Take the case of the prospective home buyer who views a model home in a sub-division development and decides to buy a house yet to be built on a lot in that subdivision. In his case, the courts will be willing to imply a warranty as to fitness for habitation and workmanship. But the unfortunate who buys the "show" home is without warranty even if both models reveal the same structural defects. Or, take the case of the buyer who enters into a contract for a home that is "99 per cent complete". The courts will imply a warranty: *Perry v. Sharon Development Co. Ltd.*¹⁴ Had the contract been entered into the next day, when the work was completed, there is no warranty. One

Col.); *Loraso v. Custom Built Homes, Inc.*¹¹ (C.A. La.); *Bethlahmy v. Bechtel*¹² (C.S. Idaho); *Rothberg v. Olenik*¹³ (C.S., Vermont). Ces principes n'ont spécifiquement pas été étendus à une maison inoccupée vendue par un propriétaire à un nouveau propriétaire.

La confusion des cours américaines découlant de la façon dont elles ont tranché ces affaires a fait l'objet de certaines critiques. Dans son intéressante étude sur la tendance jusqu'en 1966, «The Case of the Unwary Home Buyer: the Housing Merchant Did It» (1967), 52 *Cornell L. Rev.* 835, Roberts fait remarquer le simple fait que les cours ont trouvé plus facile d'abolir la règle *caveat emptor* dans la vente de nouvelles maisons que d'élaborer un nouvel ensemble de règles pour assurer une certaine uniformité dans l'étendue et le contenu des garanties applicables à l'industrie. Pour finir, Roberts prétend que la complexité de la garantie exigée nécessite une intervention législative et il fait une mise en garde contre les répercussions qu'une garantie élargie dans de telles situations aurait sur la structure de l'industrie de l'habitation et le coût des maisons.

En même temps, il faut remarquer que les arrêts anglais et canadiens dans ce domaine manifestent l'irrationalité et les résultats bizarres qui découlent de la distinction rigide entre parachevée et inachevée. Prenons l'exemple de l'acheteur éventuel d'une maison qui visite une maison-témoin dans un lotissement domiciliaire et décide d'acheter une maison qui sera construite sur un des lots. Dans son cas, les cours seront disposées à reconnaître une garantie implicite que la maison est propre à l'habitation et construite selon les règles de l'art. Mais l'infortuné qui achète la maison «modèle» n'a aucune garantie même si les deux maisons révèlent les mêmes défauts de structure. Ou, prenons le cas d'un acheteur qui passe un contrat pour l'acquisition d'une maison qui est «parachevée à 99 pour cent». Les cours concluront à une garantie implicite: *Perry v. Sharon Development Co. Ltd.*¹⁴ Si le

¹² 415 P. 2d 698 (1966).

¹³ 262 A. 2d 461 (1970).

¹⁴ [1937] 4 All E.R. 390 (C.A.).

¹¹ 144 So. 2d 459 (1962).

¹² 415 P. 2d 698 (1966).

¹³ 262 A. 2d 461 (1970).

¹⁴ [1937] 4 All E.R. 390 (C.A.).

can easily multiply the incongruities.

In Ontario, the Legislature has moved on this problem, with the passage of *The Ontario New Home Warranties Plan Act, 1976*, 1976 (Ont.) (2d Sess.), c. 52. A public corporation is established to administer the plan and all vendor-builders must register and take part in the plan. Section 13 creates a warranty in the following terms:

13. (1) Every vendor of a home warrants to the owner,

(a) that the home

- (i) is constructed in a workmanlike manner and is free from defects in material,
- (ii) is fit for habitation, and
- (iii) is constructed in accordance with the *Ontario Building Code*;

(b) that the home is free of major structural defects as defined by the regulations; and

(c) such other warranties as are prescribed by the regulations.

Section 13(2) details twelve exceptions to the warranty coverage. Section 13(4) provides that the warranty extends to claims "made thereunder within one year after the warranty takes effect, or such longer time under such conditions as are prescribed". Subsection (6) renders the statutory warranty impossible of exclusion. The section contains a detailed code. This new statutory scheme does not, of course, apply to the house here, purchased in October, 1969.

The only real question for debate in the present case is whether removal of the irrational distinction between completed and incomplete houses is better left to legislative intervention. One can argue that *caveat emptor* was a judicial creation and what the courts created, the courts can delimit. But the complexities of the problem, the difficulties of spelling out the ambit of a court-imposed warranty, the major cost impact upon the construction industry and, in due course, upon

contrat avait été signé le jour suivant, lorsque les travaux étaient complétés, il n'y aurait eu aucune garantie. On peut facilement multiplier les incongruités.

En Ontario, la Législature a réagi face à ce problème en adoptant *The Ontario New Home Warranties Plan Act, 1976*, 1976 (Ont.) (2d Sess.), chap. 52. Une société d'État est créée pour administrer le programme et tous les vendeurs-constructeurs doivent s'enregistrer et y participer. L'article 13 crée une garantie dans les termes suivants:

[TRADUCTION] 13. (1) Le vendeur d'une maison garantit à l'acheteur,

a) que la maison

- (i) est construite selon les règles de l'art et est exempte de défauts dans les matériaux,
- (ii) est propre à l'habitation, et
- (iii) est construite conformément à l'*Ontario Building Code*;

b) que la maison n'a aucun défaut majeur de structure au sens du règlement; et

c) ce que prescrit en outre le règlement.

Le paragraphe 13(2) énumère douze exceptions à la garantie. Le paragraphe 13(4) prévoit que la garantie s'étend aux réclamations [TRADUCTION] «présentées pendant l'année suivant l'entrée en vigueur de la garantie, ou le délai prorogé qui est prescrit selon les conditions prescrites». Aux termes du par. (6), il est impossible d'exclure la garantie exigée par la loi. L'article contient un code détaillé. Cette nouvelle disposition législative ne s'applique évidemment pas à la maison en l'espèce, achetée en octobre 1969.

La seule véritable question en litige est de savoir s'il est préférable de laisser à la législature le soin d'abolir la distinction irrationnelle entre les maisons parachevées et inachevées. On peut prétendre que la doctrine *caveat emptor* est une création des tribunaux et que les tribunaux peuvent délimiter ce qu'ils ont créé. Mais les complexités du problème, la difficulté de définir la portée d'une garantie imposée par les tribunaux, la répercussion majeure sur le coût dans l'industrie de la construction et, en

consumers through increased house prices, all counsel judicial restraint.

I would be inclined to reject the proposition advanced on behalf of the appellants for an extended implied warranty. It appears to me at this time that if the sale of a completed house by a vendor-builder is to carry a non-contractual warranty, it should be of statutory origin, and spelled out in detail. Even if the Court were to recognize an implied warranty of the amplitude urged by the appellants, here the exclusion clause contained in the agreement they signed is of such breadth that they might well be unable to avail themselves of the warranty. In the circumstances, it is unnecessary to canvass this point.

VI

Finally, it is submitted that the proviso in the agreement of sale which states that the vendor has disclosed to the purchaser all outstanding infractions in respect of the premises constitutes an express warranty, breach of which entitles the plaintiffs to succeed. Two questions must be answered: (i) do the words constitute an express warranty? and if so (ii) was the warranty "merged" in the conveyance and thereby extinguished?

The words "providing that" ordinarily signify or denote a limitation upon something preceding, or a condition on the performance or non-performance of which the validity of the instrument may depend. That is not invariably so. It may also affirm that a proposition of fact is true and take effect as a warranty. The mere use of a technical word should not obscure its true nature. A warranty is a term in a contract which does not go to the root of the agreement between the parties but simply expresses some lesser obligation, the failure to perform which can give rise to an action for damages, but never to the right to rescind or repudiate the contract: *Fridman, The Law of Contract in Canada* (1976), p. 285. An affirmation at the time of sale is a warranty provided it appears on the evidence to have been so intended: per

fin de compte, sur les consommateurs par la hausse du prix des maisons, tout cela exige que les tribunaux agissent avec circonspection.

Je suis enclin à rejeter la proposition présentée au nom des appelants visant une garantie implicite étendue. Si la vente d'une maison parachevée par un constructeur-vendeur doit comporter une garantie non contractuelle, c'est le législateur qui doit le prévoir et l'exprimer en détail. Même si la Cour devait reconnaître une garantie implicite aussi étendue que celle recherchée par les appelants, ici, la clause d'exclusion dans la promesse de vente qu'ils ont signée a une portée telle qu'ils pourraient bien ne pas pouvoir se prévaloir de la garantie. Dans les circonstances, il n'est pas nécessaire de débattre cette question.

VI

On prétend finalement que la stipulation de la promesse de vente qui mentionne que le vendeur a révélé à l'acheteur toutes les infractions en suspens relativement aux lieux constitue une garantie expresse, dont la violation permet aux demandeurs d'avoir gain de cause. Il faut répondre à deux questions: (i) le texte constitue-t-il une garantie expresse? et, dans l'affirmative, (ii) la garantie s'est-elle éteinte par «confusion» avec l'acte translatif de propriété?

L'expression «à la condition que» signifie ou dénote généralement une limitation apportée à quelque chose qui précède ou une condition, de l'exécution ou de l'inexécution de laquelle peut dépendre la validité de l'acte juridique. Il n'en est pas toujours ainsi. Elle peut également affirmer qu'un énoncé de fait est exact et agir comme garantie. Le simple emploi d'un terme de l'art ne doit pas cacher sa vraie nature. Une garantie est une modalité d'un contrat qui ne touche pas l'essence de la convention intervenue entre les parties mais exprime simplement une obligation moindre, dont l'inexécution peut donner lieu à une action en dommages-intérêts, mais ne peut jamais donner le droit de résilier ou de répudier le contrat: *Fridman, The Law of Contract in Canada* (1976), à la p. 285. Une affirmation faite au moment de la vente

Buller J. in *Pasley v. Freeman*¹⁵. No special form of words is necessary. In *De Lassalle v. Guildford*¹⁶, at p. 221, A.L. Smith, M.R., said:

It must be a collateral undertaking forming part of the contract by agreement of the parties express or implied, and must be given during the course of the dealing which leads to the bargain, and should then enter into the bargain as part of it.

The assertion by the vendor of a fact of which the buyer is ignorant is a criterion of value in determining whether a warranty was intended: *Heilbut, Symons & Co. v. Buckleton*¹⁷. In the present agreement, I would read the proviso as an undertaking or promise on the part of the vendor to disclose to the purchaser, in respect of the premises, (a) all outstanding infractions, and (b) all orders requiring work to be done on the premises issued by any municipal, or provincial, or federal authority. The clause is an assurance of compliance with statutory duty. It is an affirmation of fact and not merely a matter of opinion. The word "infractions" obviously refers to infractions of applicable building by-laws, rules, or regulations.

The respondents submit that the words "issued by any municipal . . . authority" modify not only "orders requiring work to be done", but also "infractions", and that the plaintiffs must therefore show that the infraction was issued by a municipal authority. Such a construction would be a plain distortion of language. An infraction is a breach, or violation, or infringement of a law, or duty, or contract. It is not something "issued".

The clause in question here is a proviso to the provision made as to the closing date. The closing is to occur on or before November 1, 1969, providing the Vendor has disclosed to the Purchaser all infractions, etc. This is a legal duty imposed by the agreement upon the Vendor, and which he failed to perform.

constitue une garantie à la condition qu'il se dégage de la preuve qu'on a voulu donner une garantie: le juge Buller dans *Pasley v. Freeman*¹⁵. Aucune formule spéciale n'est nécessaire. Dans *De Lassalle v. Guildford*¹⁶, à la p. 221, A.L. Smith, M.R., a dit:

[TRADUCTION] Ce doit être un engagement accessoire qui fait partie du contrat par convention expresse ou implicite des parties, et il doit être donné pendant les pourparlers qui aboutissent au marché et en devenir alors partie intégrante.

L'affirmation par le vendeur d'un fait que l'acheteur ignore est un critère d'importance pour déterminer si on a voulu donner une garantie: *Heilbut, Symons & Co. v. Buckleton*¹⁷. J'interprète la stipulation de la promesse de vente comme un engagement ou une promesse du vendeur de révéler à l'acheteur, relativement aux lieux, a) toute infraction en suspens et, b) toute ordonnance exigeant que des travaux soient effectués sur les lieux, émanant d'une autorité municipale, provinciale ou fédérale. La clause est une promesse de se conformer à une obligation imposée par la loi. C'est une affirmation de fait et non pas simplement une matière d'opinion. Le mot «infraction» désigne manifestement les infractions aux arrêtés, règles ou règlements sur la construction applicables.

Les intimés prétendent que les mots [TRADUCTION] «émanant d'une autorité municipale» se rapportent non seulement à «ordonnance exigeant que des travaux soient effectués», mais également à «infraction» et que les demandeurs doivent donc démontrer que l'infraction émane d'une autorité municipale. Une telle interprétation serait une déformation évidente du texte. Une infraction est une violation ou une transgression d'une loi, d'une obligation ou d'un contrat. Elle ne peut «émaner».

La clause en question ici est une stipulation qui s'attache à la disposition relative à la date de la signature de l'acte de vente. La signature devait avoir lieu au plus tard le 1^{er} novembre 1969, à la condition que le vendeur ait révélé à l'acheteur toute infraction, etc. C'est une obligation juridique que la promesse de vente imposait au vendeur et dont ce dernier ne s'est pas acquitté.

¹⁵ (1789), 3 T.R. 51 (K.B.D.).

¹⁶ [1901] 2 K.B. 215 (C.A.).

¹⁷ [1913] A.C. 30 (H.L.).

¹⁵ (1789) 3 T.R. 51 (K.B.D.).

¹⁶ [1901] 2 K.B. 215 (C.A.).

¹⁷ [1913] A.C. 30 (C.L.).

In the result, because of the Vendor's silence, the closing proceeded and title passed to the Purchaser, but the Purchaser was deprived of his opportunity to refuse to close. Had he been aware of the infraction he could have insisted upon the Vendor complying with the by-law before the agreement was closed. He has, therefore, suffered damage and in the amount assessed by the trial judge.

It was also contended that the words in question constituted a representation, not a warranty, and that the misrepresentation was innocently made and, therefore, not actionable. The distinction between representation and warranty is often tenuous. It is said that a representation is that which precedes and induces the contract, whereas a warranty is embodied in, and is given contemporaneously with, the contract. In *Richview Construction Co. Ltd. v. Raspa*¹⁸, Arnup J.A. had occasion to consider what was required in order to elevate a "mere representation" to a "warranty". Following a comprehensive review of the authorities, repetition of which would be otiose, he concluded that the following clause:

It is understood and agreed that this is a vacant lot and purchaser has the privilege to erect a single family dwelling on plans approved by the borough of Etobicoke. Being a fully serviced Lot.

in an agreement of purchase and sale of a vacant lot in a residential subdivision was a warranty, to be interpreted as if it had been expressed:

I warrant, and I acknowledge that you understand, that this is a fully serviced lot.

The provision in the agreement in the case at bar is, in my opinion, neither a representation nor innocent. It was a promise as to a certain state of affairs and collateral to the main purpose of the contract, which was the transfer of the property in the land. It was knowingly breached by the builder. There was an infraction of the building by-law, affecting a vital part of the building, the foundation. The breach was one which could not possibly

Finally, à cause du silence du vendeur, la signature a eu lieu et le titre est passé à l'acheteur, mais celui-ci a été privé de la possibilité de refuser de signer. S'il avait été informé de l'infraction, il aurait pu insister pour que le vendeur se conforme au règlement avant la signature de l'acte de vente. Il a par conséquent subi des dommages dont le montant a été fixé par le juge de première instance.

On a également prétendu que le texte en question constituait une déclaration, non pas une garantie, et que la déclaration erronée a été faite innocemment et, par conséquent, ne donne pas lieu à une poursuite. La distinction entre une déclaration et une garantie est souvent subtile. On dit qu'une déclaration est ce qui précède le contrat et incite à le conclure, alors qu'une garantie est incorporée au contrat et est donnée en même temps que le contrat. Dans *Richview Construction Co. Ltd. v. Raspa*¹⁸, le juge Arnup de la Cour d'appel a eu l'occasion d'examiner ce qui était requis pour qu'une «simple déclaration» devienne une «garantie». Après un exposé complet de la jurisprudence et de la doctrine, qu'il serait superflu de répéter, il a conclu que la clause suivante dans une promesse de vente d'un terrain vague dans un lotissement domiciliaire était une garantie:

[TRADUCTION] Il est entendu et reconnu qu'il s'agit d'un terrain vague et l'acheteur a le privilège de construire une maison unifamiliale d'après les plans approuvés par le village d'Etobicoke. Il s'agit d'un lot viabilisé.

Il a donc jugé qu'il fallait l'interpréter comme si elle avait été ainsi rédigée:

[TRADUCTION] J'affirme, et je constate que vous comprenez, qu'il s'agit d'un lot viabilisé.

A mon avis, la disposition dans la promesse de vente en l'espèce n'est pas une déclaration et n'a pas été faite innocemment. C'est une promesse relative à un certain état de choses et un accessoire de l'objet principal du contrat qui est le transfert de la propriété du bien-fonds. Elle a été sciemment violée par le constructeur. Il y avait une infraction au règlement sur la construction qui en touchait une partie essentielle, la fondation. Il s'agissait

¹⁸ (1975), 11 O.R. (2d) 377.

¹⁸ (1975), 11 O.R. (2d) 377.

have been discovered by ordinary inspection for the foundation had been covered up, and the defect hidden, before the sale agreement was entered into. The infraction was not disclosed to the purchaser. The words in question, in my view, constituted a warranty.

Turning then to the question of merger, in real estate law merger occurs when two estates coalesce through a vesting in the same person at the same time in the same right. For example, when a tenant for years acquires the reversion in fee simple the term of years is merged or, more colourfully phrased, it is "annihilated" or "drowned".

Although it is the general rule that the acceptance of a deed is *prima facie* full execution of the agreement to convey, and preliminary agreements and understandings relating to the sale of land become merged in the conveyance, such a rule is not applicable to independent covenants or collateral stipulations in an agreement of sale not intended by the parties to be incorporated in the conveyance. Delivery and acceptance of the conveyance in such circumstances is merely a part performance of the obligations of the vendor under the contract.

Essentially, a deed of conveyance is a mere transfer of title, and it is not to be supposed that the whole contract between the parties is incorporated in the deed. Many provisions found in a contract of sale are not repeated in the deed; for example, an obligation to construct or finish a house in the future, or to install fixtures, or to make improvements or repairs. Where the sale agreement creates rights or imposes obligations or stipulations collateral to, or independent of, the conveyance, the question of whether those stipulations are extinguished by merger is to be treated as one of intention: *Hashman v. Anjulin Farms Ltd.*¹⁹ In the absence of evidence on the point, there is no presumption that the purchaser intended to surrender or abandon the rights acquired by

d'une violation qu'un examen ordinaire ne pouvait pas révéler avant la conclusion de la vente parce que la fondation avait été recouverte et le défaut caché. L'infraction n'a pas été divulguée à l'acheteur. A mon avis, le texte en question constitue une garantie.

Passons maintenant à la question de la confusion. En droit immobilier il y a confusion lorsque deux droits de propriété sont réunis sur la même tête en même temps et au même titre. Par exemple, l'acquisition de la pleine propriété, par un locataire à terme, opère confusion, ou de façon plus imagée, le terme du bail est «annihilé» ou «absorbé».

Bien que la règle générale soit que l'acceptation d'un acte de vente constitue *prima facie* l'entière exécution de la promesse de transfert de propriété, et que les conventions préliminaires et les engagements concernant la vente du bien-fonds se confondent avec l'acte translatif de propriété, cette règle ne s'applique pas aux clauses indépendantes ou stipulations accessoires d'une promesse de vente que les parties n'entendaient pas incorporer dans l'acte translatif. La signature et l'acceptation de l'acte translatif de propriété dans ces circonstances n'est qu'une partie de l'exécution des obligations du vendeur en vertu du contrat.

Essentiellement, un acte translatif de propriété est un simple transfert de titre, et il ne faut pas supposer que tout le contrat intervenu antérieurement entre les parties a été incorporé dans l'acte. Plusieurs des dispositions que l'on trouve dans une promesse de vente ne sont pas reproduites dans l'acte; par exemple, l'obligation de construire ou de compléter une maison dans le futur ou d'installer des appareils fixes ou de faire des améliorations ou réparations. Lorsque la promesse de vente crée des droits ou impose des obligations ou stipulations accessoires ou indépendantes de l'acte translatif de propriété, la question de savoir si ces stipulations sont éteintes par confusion doit être considérée comme une question d'intention: *Hashman c. Anjulin Farms Ltd.*¹⁹ En l'absence de preuve sur

¹⁹ [1973] S.C.R. 268.

¹⁹ [1973] R.C.S. 268.

him under the sale agreement.

No case has been cited in which a Canadian or English court has been called upon to consider whether a stipulation of compliance with municipal by-laws contained in a sale agreement merged in the deed of conveyance. There is an early New York case, *Brennan v. Schellhamer*²⁰, in which the unanimous Court of Common Pleas of New York City and County held that a provision in a contract for the sale of certain premises, that the building thereon was completed in accordance with the requirements of the municipal laws, was not merged in a subsequently executed deed silent on the matter, although at the time of accepting the deed the purchaser knew that the drainage was defective and did not comply with the municipal regulations. In *Goodspeed v. Nicholls*²¹, the Michigan Supreme Court held that an assurance by a vendor that the plumbing, heating, and lighting systems in the structure to be conveyed were in proper useable condition was not merged in the deed. And in *Levin v. Cook*²², the Court of Appeals of Maryland held that although a *prima facie* presumption of law arises from acceptance of a deed that it is in execution of the whole contract, a covenant in an agreement of sale of land that the heating plant is in good condition is a covenant collateral to the deed containing no reference to the heating plant, and the deed is only a partial execution of the agreement between the parties.

The respondents rely upon *Redican v. Nesbitt*²³ where, in *obiter*, Duff J. had this to say:

The whole point is: At what stage does *caveat emptor* apply?

The vendee may rely after completion upon warranty, contractual condition, error *in substantialibus*, or fraud. Once the conveyance is settled and the estate has passed,

ce point, il n'y a aucune présomption que l'acheteur a voulu délaissier ou abandonner les droits qu'il avait acquis par la promesse de vente.

On n'a cité aucune cause où une cour canadienne ou anglaise ait été appelée à examiner la question de savoir si la stipulation de conformité aux règlements municipaux contenue dans une promesse de vente était éteinte par confusion avec l'acte translatif de propriété. Il y a un arrêt ancien de l'État de New York, *Brennan v. Schellhamer*²⁰, où la Court of Common Pleas de la ville et du comté de New York, a jugé à l'unanimité qu'une disposition dans un contrat de vente de certains locaux, portant que l'immeuble y érigé avait été parachevé conformément aux exigences des règlements municipaux, ne s'était pas éteinte par confusion avec l'acte signé par la suite qui ne contenait aucune clause à ce sujet, même si lors de l'acceptation de l'acte l'acheteur savait que les installations de drainage étaient défectueuses et n'étaient pas conformes aux règlements municipaux. Dans *Goodspeed v. Nicholls*²¹, la Cour suprême du Michigan a jugé qu'une affirmation du vendeur à l'effet que les installations de plomberie, de chauffage et d'éclairage dans la structure à transférer étaient en bon état d'utilisation ne s'était pas éteinte par confusion avec l'acte. Et dans *Levin v. Cook*²², la Cour d'appel du Maryland a jugé que bien qu'il y ait une présomption *prima facie*, lors de l'acceptation d'un acte translatif, qu'il est fait en exécution de tout le contrat, une clause dans une promesse de vente d'un bien-fonds portant que l'installation de chauffage est en bon état est une clause accessoire de l'acte translatif qui ne fait aucune mention de l'installation de chauffage et n'est qu'une exécution partielle de la convention intervenue entre les parties.

Les intimés s'appuient sur *Redican c. Nesbitt*²³, où dans un *obiter* le juge Duff a dit:

[TRADUCTION] La question est la suivante: A quel moment s'applique la règle *caveat emptor*?

Après parachèvement de la transaction, l'acheteur peut invoquer la garantie, la condition contractuelle, l'erreur sur la substance ou la fraude. Lorsque l'acte

²⁰ 13 N.Y. Supp. 558 (1891).

²¹ 204 N.W. 122 (1925).

²² 47 A. 2d 505 (1946).

²³ [1924] S.C.R. 135.

²⁰ 13 N.Y. Supp. 558 (1891).

²¹ 204 N.W. 122 (1925).

²² 47 A. 2d 505 (1946).

²³ [1924] R.C.S. 135.

it seems a reasonable application of the rule to hold that as to warranty or contractual condition resort must be had to the deed unless there has been a stipulation at an earlier stage which was not to be superseded by the deed, as in the case of a contract for compensation. *Bos v. Helsham*. Representation which is not fraudulent, and does not give rise to error *in substantialibus*, could only operate after completion as creating a contractual condition or a warranty. Finality and certainty in business affairs seem to require that as a rule, when there is a formal conveyance, such a condition or warranty should be therein expressed, and that the acceptance of the conveyance by the vendee as finally vesting the property in him is the act which for this purpose marks the transition from contract *in fieri* to contract executed; and this appears to fit in with the general reasoning of the authorities. (at pp. 146-7)

The facts in the *Redican* case bear no resemblance to those in the case at bar and intention was not in issue. In *Redican*, the purchaser received an executed conveyance, giving a cheque for the purchase price. She stopped payment of the cheque before presentment, alleging fraudulent misrepresentation, and the question before the court was whether the trial judge erred in charging the jury that an intention to deceive was essential to support the plea of fraudulent misrepresentation, and in refusing to submit to them the question of whether or not the vendor made the representations without caring whether they were true or not. In *Barak v. Langtry*²⁴, Davey J. noted that Duff J. carefully confined his language to cases in which it was intended that the conveyance should supersede the preliminary agreement. Davey J. observed:

The Court of Appeal of England in *Lawrence v. Cassel*, [1930] 2 K.B. 83, 99 L.J.K.B. 525, and the Court of Appeal of Ontario in *Croft v. Prendergast*, [1949] O.R. 282, held, respectively, in the former case that an express warranty, and in the latter, that an express or, alternatively, an implied warranty similar to those relied upon in this case, were collateral to the main contract and were not merged in the conveyance; that the conveyance was not intended to occupy the whole

translatif de propriété est complété et que l'immeuble a été transféré, il semble raisonnable, comme application de la règle, de conclure qu'en ce qui concerne la garantie ou la condition contractuelle il faut recourir à l'acte à moins qu'il y ait eu une stipulation antérieure que l'acte n'a pas supplantée, comme dans le cas d'un contrat d'indemnisation. *Bos v. Helsham*. Une déclaration qui n'est pas frauduleuse, et n'engendre pas d'erreur sur la substance n'a pas d'autre effet, après la signature de l'acte, que de créer une condition contractuelle ou une garantie. L'irrévocabilité et la certitude dans les affaires commerciales semblent exiger qu'en principe, lorsqu'il y a un acte translatif formel, une telle condition ou garantie y soit exprimée, et que l'acceptation de l'acte translatif par l'acheteur comme lui transférant définitivement la propriété soit l'acte qui, à cette fin, marque la transition du contrat à exécuter au contrat exécuté; et cela paraît correspondre au raisonnement général de la jurisprudence et de la doctrine. (aux pp. 146 et 147)

Les faits de l'affaire *Redican* n'ont aucune ressemblance avec ceux de la présente espèce et l'intention n'était pas en litige. Dans *Redican*, l'acheteuse avait reçu un acte translatif signé en remettant un chèque pour le prix d'achat. Elle a mis un arrêt de paiement avant la présentation du chèque en invoquant une fausse déclaration frauduleuse et la question soumise à la Cour était de savoir si le juge de première instance avait commis une erreur en disant au jury que l'intention de tromper était essentielle pour fonder un plaidoyer de fausse déclaration frauduleuse et en refusant de soumettre au jury la question de savoir si le vendeur avait fait les déclarations sans se soucier de leur véracité ou de leur fausseté. Dans *Barak v. Langtry*²⁴, le juge Davey a noté que le juge Duff avait prudemment limité son affirmation aux cas où on a voulu que l'acte translatif de propriété supplante la convention préliminaire. Le juge Davey a fait remarquer:

[TRADUCTION] La Cour d'appel d'Angleterre dans *Lawrence v. Cassel*, [1930] 2 K.B. 83, 99 L.J.K.B. 525, et la Cour d'appel de l'Ontario dans *Croft v. Prendergast*, [1949] O.R. 282, ont respectivement jugé, dans la première cause, qu'une garantie expresse et, dans la seconde, qu'une garantie expresse ou implicite semblable à celle invoquée en l'espèce, étaient accessoires au contrat principal et ne s'étaient pas éteintes par confusion avec l'acte translatif de propriété; que l'acte translatif ne

²⁴ (1954), 12 W.W.R. (N.S.) 691 (B.C.S.C.).

²⁴ (1954), 12 W.W.R. (N.S.) 691 (C.S.C.-B.).

ground covered by the preliminary agreement. (at p. 698)

I have earlier referred to the *Richview Construction* case in which the agreement contained a warranty that the lot being sold was fully serviced. Six months after closing the transaction the plaintiff discovered that there were no lateral services to the trunk services, and sued. The question of merger was material. Because the *Richview* decision was urged by respondents in this Court, I am constrained to quote several passages of importance in the judgment. After observing that merger depends upon the intention of the parties, expressed or presumed, and is not automatic, and referring to the obvious cases where covenants survive the closing, Mr. Justice Arnup, for the Court, said:

There is not to be found in this agreement any language which expressly provides that the parties intended the warranty to survive the closing. The vendor (through her agent) thought the warranty was true, or fulfilled, when the agreement was executed. The purchaser expected to get on closing a deed in proper form conveying the fee simple to it. This it received.

Its solicitor, or Mr. Grella himself, could have ascertained the true facts by a routine inquiry to the Borough engineering department (which Mr. Grella eventually made). On ascertaining the facts, prior to closing, the purchaser could then have said to the vendor: "Make good your warranty to me, or give me an undertaking to do so, else I will refuse to close."

I cannot find, on these facts, circumstances compelling us to find a presumed intention of the parties—which I think must be an intention of *both* parties—that anything further was to be done by the vendor after closing. The purchaser could have protected itself by searches which careful conveyancing required, or by express wording in the deed, or by a warranty or undertaking clearly expressed as surviving the closing. It did none of these things.

With some regret, I conclude that in the absence of fraud by the vendor, the purchaser had no rights after its purchase was closed. (at pp. 386-7)

visait pas à englober tout le domaine visé par la convention préliminaire. (à la p. 698)

J'ai déjà fait mention de l'arrêt *Richview Construction* où la promesse de vente contenait une garantie que le lot visé était viabilisé. Six mois après la signature de l'acte de vente, le demandeur a découvert qu'il n'y avait pas de services auxiliaires aux services principaux et a intenté une action. La question de la confusion était essentielle. Puisque les intimés ont fait valoir l'arrêt *Richview* devant cette Cour, je suis obligé d'en citer plusieurs passages importants. Après avoir fait remarquer que la confusion dépend de l'intention des parties, exprimée ou présumée, et n'est pas automatique, et s'être référé à des cas évidents où des clauses demeurent en vigueur après la signature de l'acte translatif, le juge Arnup a dit au nom de la Cour:

[TRADUCTION] Rien dans cette convention ne prévoit expressément que les parties voulaient que la garantie demeure en vigueur après la signature de l'acte translatif. La venderesse (par l'intermédiaire de son mandataire) a cru que la garantie était réelle, ou respectée, lorsque la convention a été signée. L'acheteur s'attendait à obtenir au moment de la signature un acte en bonne et due forme lui transférant la pleine propriété. Il l'a reçu.

Son procureur, ou M. Grella lui-même, aurait pu vérifier l'exactitude des faits par une enquête de routine au service de génie du village (ce que M. Grella a finalement fait). S'il avait vérifié les faits, avant la signature, l'acheteur aurait alors pu dire à la venderesse: «Respectez votre garantie, ou donnez-moi une promesse de le faire, sinon je refuse de signer.»

Je ne peux trouver dans ces faits de circonstances qui nous obligent à conclure à l'existence d'une intention présumée des parties—qui, à mon avis, devrait être l'intention des deux parties—que la venderesse devait faire quelque chose de plus après la signature. L'acheteur aurait pu se protéger en faisant les recherches qu'un acheteur prudent effectue normalement, ou en exigeant l'insertion de termes explicites dans l'acte, ou d'une garantie ou promesse qui par l'effet d'une disposition expresse seraient demeurés en vigueur après la signature. Il n'en a rien fait.

Avec regret, je conclus qu'en l'absence de fraude de la part de la venderesse, l'acheteur n'avait aucun droit après la signature de l'acte de vente. (aux pp. 386 et 387)

Intention is a question of fact, and a decision on one set of facts offers little guidance to decision on a different set of facts. In *Richview*, the true facts could have been ascertained by a routine inquiry. If that is the point of the case then, of course, the case at bar is readily distinguishable. If *Richview*, however, stands for the proposition that warranties in the sale agreement are merged in the deed in the absence of circumstances compelling the Court to find the contrary, *i.e.* if the courts cannot find an intention on the part of both parties that the warranty survive, then, with all due respect, I am of the view that *Richview* should not be followed. There is no presumption of merger. The proper inquiry should be to determine whether the facts disclose a common intention to merge the warranty in the deed; absent proof of such intention, there is no merger.

VII

In the case at bar it is difficult to credit the parties with the intention of extinguishing, by the conveyance, the responsibility of the respondents for the improper workmanship represented by wilful infraction of the municipal building by-law. This is particularly true as to a defect not reasonably discoverable at, or prior to the time of, closing. Who would enter into a contract containing an express warranty that the building he was purchasing complied with all applicable building regulations and, at the same time, intend the extinction of that warranty upon taking possession of the building? Is the cause of action extinguished at the moment it is created? The law does not fashion such a trap for the unwary.

I find nothing in the evidence to indicate an intention on the part of either vendor or purchaser that the conveyance should be taken as performance or satisfaction of the warranty in the sale agreement. That warranty was not fulfilled by delivery of the conveyance and, in my view, must be regarded as still subsisting, unaffected by the exclusion clause contained in the contract. The exclusion clause expressly excludes from its reach

L'intention est une question de fait et une décision rendue sur un ensemble de faits présente peu d'utilité quand il faut rendre une décision sur un ensemble de faits différent. Dans *Richview*, les faits réels auraient pu être vérifiés par une enquête de routine. Si l'arrêt repose sur ce point alors, bien sûr, la présente affaire est nettement différente. Cependant, si l'arrêt *Richview* soutient la proposition que les garanties dans la promesse de vente s'éteignent par confusion avec l'acte translatif en l'absence de circonstances obligeant la Cour à juger le contraire, *c.-à-d.*, si les cours ne peuvent juger que les deux parties voulaient que la garantie demeure en vigueur, alors, avec égards, je suis d'avis que *Richview* ne doit pas être suivi. Il n'y a pas présomption de confusion. L'examen approprié devrait chercher à déterminer si les faits révèlent une intention commune d'éteindre la garantie par confusion avec l'acte translatif; sans preuve de cette intention, il n'y a pas de confusion.

VII

En l'espèce, il est difficile de reconnaître chez les parties l'intention d'éteindre, par l'acte translatif de propriété, la responsabilité des intimés pour un travail qui n'est pas accompli selon les règles de l'art et constitue une violation volontaire du règlement municipal sur la construction. Cela est particulièrement vrai d'un défaut qu'on ne peut facilement déceler ni au moment de la signature de l'acte translatif ni auparavant. Qui signerait un contrat contenant une garantie expresse que l'immeuble qu'il achète est conforme aux règlements sur la construction applicables et, en même temps, voudrait que cette garantie s'éteigne en prenant possession de l'immeuble? La cause d'action s'éteint-elle au moment où elle est créée? La loi ne dresse pas un tel piège à l'imprudent.

Je ne trouve rien dans la preuve qui révèle une intention du vendeur ou de l'acheteur que l'acte de vente soit interprété comme l'accomplissement ou l'exécution de la garantie donnée dans la promesse de vente. Cette garantie n'a pas été exécutée par la signature de l'acte de vente et, à mon avis, elle doit être considérée comme toujours en vigueur, indépendamment de la clause d'exclusion contenue dans la promesse de vente. Cette clause exclut

warranties expressed in writing. Express warranties written into the contract are protected. The plaintiffs suffered injury of a kind against which the warranty was designed to give protection. The defendants must make good on their promise and pay sufficient in damages to set things right.

I would accordingly allow the appeal, set aside the judgment of the trial court and the order of the Court of Appeal, and enter judgment in favour of the appellants in the amount of \$4,412.78 with costs in all courts.

The following are the reasons delivered by

RITCHIE J.—I agree with Mr. Justice Dickson that the respondents were in breach of a warranty contained in the agreement for sale of the house here in question and that the subsequent delivery and acceptance of the deed to that house did not serve to relieve them of the obligation represented by that warranty.

I would accordingly dispose of the appeal as proposed by my brother Dickson.

Appeal allowed with costs.

Solicitors for the appellants: Clement, Eastman, Dreger, Martin & Meunier, Kitchener, Ontario.

Solicitors for the respondents: Harper, Villemaire, Nowak, Kitchener, Ontario.

expressément de sa portée les garanties exprimées par écrit. Les garanties expresses contenues dans la promesse de vente sont protégées. Les demandeurs ont subi un préjudice du genre de ceux dont la garantie devait les protéger. Les défendeurs doivent les indemniser conformément à leur promesse et payer des dommages-intérêts suffisants pour rétablir les choses.

Je suis donc d'avis d'accueillir l'appel, d'infirmier le jugement de la cour de première instance et l'arrêt de la Cour d'appel et de rendre jugement en faveur des appelants pour la somme de \$4,412.78 avec dépens dans toutes les cours.

Version française des motifs rendus par

LE JUGE RITCHIE—Je partage l'opinion de mon collègue le juge Dickson que les intimés ont violé la garantie contenue dans la promesse de vente de la maison en question et que la signature et l'acceptation subséquentes de l'acte de vente de cette maison ne les ont pas dégagés de l'obligation qu'exprime cette garantie.

Je suis d'avis de trancher cet appel comme le propose mon collègue le juge Dickson.

Pourvoi accueilli avec dépens.

Procureurs des appelants: Clement, Eastman, Dreger, Martin & Meunier, Kitchener, Ontario.

Procureurs des intimés: Harper, Villemaire, Nowak, Kitchener, Ontario.