

**Ted Kreick** (*Plaintiff*) *Appellant*;

and

**John Leonard Wansbrough** (*Defendant*)  
*Respondent*.

1973: January 29; 1973: February 28.

Present: Martland, Judson, Ritchie, Spence and Laskin JJ.

ON APPEAL FROM THE COURT OF APPEAL FOR  
SASKATCHEWAN

*Contracts—Agreement for sale of land for sum exceeding vendor's indebtedness to purchaser—Option to repurchase for amount of indebtedness—Purchaser to pay balance of purchase price if option not exercised—Whether transaction one of sale or mortgage—Whether purchaser entitled to specific performance.*

On September 10, 1965, the appellant and the respondent executed an agreement which superseded earlier agreements and provided for the sale of specified land. The appellant wanted to be secured for certain loans that he had made to the respondent by taking title to the respondent's lands and the respondent agreed to transfer his lands to the appellant to secure him. The transaction into which they entered, through a common solicitor, embraced this purpose by the provision for a sale of the lands for a sum exceeding the outstanding indebtedness, with an option to repurchase for the amount of the indebtedness and with an obligation of the purchaser to pay the balance of the purchase price within a ten-month period following the expiry date of the option. In the event that the option to repurchase was not exercised, the vendor could remain in his house, situated on part of the subject lands, and occupy it rent free for as long as he wished.

The respondent having failed to exercise the option, the appellant brought an action for specific performance of the agreement. The action was dismissed at trial and an appeal was dismissed by the Court of Appeal, whereupon the appellant appealed to this Court. The main issue was whether the agreement of September 10, 1965, took effect, according to its terms, as a contract of sale of land with an option to repurchase, or whether, as an admitted security arrangement, it necessarily must be regarded as a mortgage transaction with the consequence that the vendor's failure to exercise the option before its expiry date did not bar him from asserting a right to

**Ted Kreick** (*Demandeur*) *Appelant*;

et

**John Leonard Wansbrough** (*Défendeur*)  
*Intimé*.

1973: le 29 janvier; 1973: le 28 février.

Présents: Les Juges Martland, Judson, Ritchie, Spence et Laskin.

EN APPEL DE LA COUR D'APPEL DE LA  
SASKATCHEWAN

*Contrat—Contrat de vente d'un terrain pour une somme excédant la créance du vendeur—Faculté de racheter pour le montant de la créance—Acheteur devant payer le solde du prix de vente si le droit de rachat n'était pas exercé—S'agit-il d'une vente ou d'une hypothèque—L'acheteur a-t-il droit à une ordonnance d'exécution directe.*

Le 10 septembre 1965, l'appelant et l'intimé ont signé un accord qui remplaçait des accords antérieurs et prévoyait la vente de terrains déterminés. L'appelant voulait comme garantie d'emprunts consentis à l'intimé le titre des terrains de l'intimé et ce dernier a convenu de transférer ses terrains à l'appelant pour fins de garantie. L'opération qu'ils ont conclue par l'entremise de leur avocat commun réalisait cette fin par la disposition qui prévoyait la vente des terrains pour une somme excédant la créance à recouvrer avec la faculté de racheter pour le montant de la créance, l'acheteur s'engageant à payer le solde du prix de vente dans les dix mois suivant la date d'expiration de la faculté de racheter. Dans le cas où le droit de rachat n'était pas exercé, le vendeur pouvait demeurer dans sa maison, sise sur une partie des terrains en question, et l'occuper sans payer de loyer, aussi longtemps qu'il le désirait.

L'intimé n'ayant pas exercé le droit de rachat, l'appelant a institué une action en exécution directe de l'accord. L'action a été rejetée en première instance et à la Cour d'appel. D'où le pourvoi devant cette Cour. La question principale à déterminer est celle de savoir si l'accord conclu le 10 septembre 1965 prend effet, en vertu de ses dispositions, comme contrat de vente de terrains assorti d'une faculté de racheter, ou si, comme convention de garantie, tel qu'il a été présenté, il faut nécessairement le considérer comme un acte d'hypothèque dont la conséquence est que le défaut du vendeur d'exercer la faculté de racheter avant sa date d'expiration ne l'empêche pas

redeem. The Court below sustained the respondent's position that the transaction must be viewed as a mortgage.

*Held:* The appeal should be allowed.

The evidence relied upon by the trial judge as credible supported rather than negated the integrity of the written agreement of September 10, 1965. At best, it fell short of providing the proof required to found a legal conclusion that a solicitor-drawn agreement of sale with option to repurchase should be regarded as a mortgage only. There was no basis for recasting the transaction to make it a security one alone to the exclusion of the overriding element of sale. *Herron v. Mayland*, [1928] S.C.R. 225, followed; *Wilson v. Ward*, [1930] S.C.R. 212, distinguished.

APPEAL from a judgment of the Court of Appeal for Saskatchewan<sup>1</sup>, dismissing an appeal from a judgment of Disbery J. Appeal allowed.

*E. C. Leslie, Q.C.*, and *H. T. Hepting*, for the plaintiff, appellant.

*C. F. Tallis, Q.C.*, for the defendant, respondent.

The judgment of the Court was delivered by

LASKIN J.—The main issue in this appeal is whether an agreement of September 10, 1965, between the respondent Wansbrough as vendor and the appellant Kreick as purchaser takes effect, according to its terms, as a contract of sale of land with an option to repurchase, or whether, as an admitted security arrangement, it necessarily must be regarded as a mortgage transaction with the consequence that the vendor's failure to exercise the option before its expiry date does not bar him from asserting a right to redeem. The Saskatchewan Courts, Disbery J. at trial and the Court of Appeal speaking through Woods J.A., sustained the defendant-respondent's position that the transaction must be viewed as a mortgage.

de faire valoir un droit de rachat. Les Cours d'instance inférieure ont retenu le point de vue de l'intimé qui prétend que l'opération doit être considérée comme une hypothèque.

*Arrêt:* L'appel doit être accueilli.

Le témoignage que le juge de première instance a jugé digne de foi tend à confirmer plutôt qu'à nier le caractère entier de l'accord écrit du 10 septembre 1965. En mettant les choses au mieux, ce témoignage ne parvient pas à fournir la preuve qui doit être apportée pour établir en droit qu'un acte de vente assorti d'une faculté de racheter et rédigé par un avocat ne doit être considéré que comme une hypothèque. Il n'y a rien sur quoi on peut se fonder pour transformer l'opération en un acte de garantie seulement, en en excluant l'élément dominant, la vente. Arrêt suivi: *Herron c. Mayland*, [1928] R.C.S. 225. Distinction faite avec l'arrêt: *Wilson c. Ward*, [1930] R.C.S. 212.

APPEL d'un jugement de la Cour d'appel de la Saskatchewan<sup>1</sup>, rejetant un appel d'un jugement du Juge Disbery. Appel accueilli.

*E. C. Leslie, c.r.*, et *H. T. Hepting*, pour le demandeur, appellant.

*C. F. Tallis, c.r.*, pour le défendeur, intimé.

Le jugement de la Cour a été rendu par

LE JUGE LASKIN—Dans le présent appel, la question principale à déterminer est celle de savoir si l'accord conclu le 10 septembre 1965 par l'intimé Wansbrough en tant que vendeur et par l'appelant Kreick en tant qu'acheteur prend effet, en vertu de ses dispositions, comme contrat de vente de terrains assorti d'une faculté de racheter, ou si, comme convention de garantie, tel qu'il a été présenté, il faut nécessairement le considérer comme un acte d'hypothèque dont la conséquence est que le défaut du vendeur d'exercer la faculté de racheter avant sa date d'expiration ne l'empêche pas de faire valoir un droit de rachat. Les Cours de la Saskatchewan, le Juge Disbery au procès et le Juge d'appel Woods au nom de la Cour d'appel, ont retenu le point de vue du défendeur intimé qui prétend que l'opération doit être considérée comme une hypothèque.

<sup>1</sup> [1972] 2 W.W.R. 404.

<sup>1</sup> [1972] 2 W.W.R. 404.

I do not agree with this characterization. The evidence relied upon by the trial judge as credible supports rather than negates the integrity of the written agreement of September 10, 1965. At best, it falls short of providing the proof that Wansbrough must bring to found a legal conclusion that a solicitor-drawn agreement of sale with option to repurchase should be regarded as a mortgage only.

The parties were and have apparently remained on friendly terms. Each owned extensive farm lands in neighbouring districts. Beginning in September 1964, Kreick made loans to Wansbrough who needed cash to protect a speculative investment. As of September 10, 1965, the loans with accumulated interest amounted to almost \$90,000. The first two loans of \$8,000 and \$5,000 were unsecured, and were followed on June 22, 1965, by a further loan of \$19,362.95, the bulk of which was used to purchase a section of land. On July 16, 1965, the parties executed an agreement, prepared by a solicitor who acted for both of them, whereby Wansbrough sold the section of land to Kreick for \$33,000 with an option to Wansbrough to repurchase for that sum with interest at 6 per cent before December 31, 1965. Title was issued in Kreick's name on July 19, 1965, subject to a caveat of July 16, 1965, registered by the solicitor to protect Wansbrough's interest. On the latter day Kreick made a further loan of \$4,000 to the respondent. On August 16, 1965, another agreement of sale, with option to repurchase on or before March 31, 1966, prepared by the common solicitor of the parties, provided for the sale of other lands of the respondent to the appellant for \$50,000 with interest at 6 per cent. Kreick on August 17, 1965, issued a cheque for \$47,000 to Wansbrough's credit, and on September 2, 1965, paid a further \$4,000 for the respondent's account to the solicitor.

Je n'accepte pas cette qualification. Le témoignage que le juge de première instance a jugé digne de foi tend à confirmer plutôt qu'à nier le caractère entier de l'accord écrit du 10 septembre 1965. En mettant les choses au mieux, ce témoignage ne parvient pas à fournir la preuve que Wansbrough doit apporter pour établir en droit qu'un acte de vente assorti d'une faculté de racheter et rédigé par un avocat ne doit être considéré que comme une hypothèque.

Les parties entretenaient et apparemment entretiennent toujours des rapports amicaux. Elles étaient toutes deux propriétaires de vastes terrains agricoles situés dans des districts voisins. En septembre 1964, Kreick a commencé à consentir des prêts à Wansbrough qui avait besoin d'argent comptant pour protéger un placement spéculatif. En date du 10 septembre 1965, le montant des prêts, avec l'intérêt accumulé, s'élevait à près de \$90,000. Les deux premiers prêts de \$8,000 et de \$5,000 respectivement étaient sans garantie et le 22 juin 1965, un autre prêt de \$19,362.95 a été consenti, dont la plus grande part a servi à acheter une parcelle de terrain. Le 16 juillet 1965, les parties ont signé un accord rédigé par un avocat agissant au nom des deux parties et selon lequel Wansbrough vendait la parcelle de terrain à Kreick pour la somme de \$33,000 et se réservait le droit de racheter l'immeuble pour cette somme avec un intérêt de 6 pour cent avant le 31 décembre 1965. Le titre a été délivré au nom de Kreick le 19 juillet 1965, sous réserve d'une opposition datée du 16 juillet 1965 que l'avocat avait fait enregistrer pour protéger le droit de Wansbrough. C'est aussi le 16 juillet 1965 que Kreick a consenti un autre prêt de \$4,000 à l'intimé. Le 16 août 1965, un autre contrat de vente assorti d'un droit de rachat à être exercé le 31 mars 1966 ou avant cette date et rédigé par l'avocat des parties, stipulait la vente à l'appelant d'autres terrains appartenant à l'intimé pour la somme de \$50,000 avec un intérêt de 6 pour cent. Le 17 août 1965, Kreick a émis un chèque de \$47,000 au crédit de Wansbrough et le 2 septembre 1965, il a remis à l'avocat une somme de \$4,000 pour le compte de l'intimé.

The parties attended at their solicitor's office on September 10, 1965, to review the state of accounts between them. As of that date, according to the trial judge's calculations which are not disputed, Wansbrough was indebted to Kreick in the sum of \$88,639.70, inclusive of interest. Kreick gave the following written instructions to the solicitor at that meeting:

Give Ted Kreick credit for 104,000. This includes taxes on 10 quarters and interest paid up to April 1.

If land is recovered at that date this is the total sum Len owes me.

If no recovery I owe him \$56,000 to Jan 31st 1967. This sum to be paid in full by Jan 31-1967.

I am to pay for the N W 29 if Len procures it.

The price to be the Govt asking price.

If land is recovered before April 1 Len will be entitled to a reduction of 6% per annum on above figure.

Stipulation re, dwelling to remain as in present agreement land involved is Sec 31- $\frac{3}{4}$  on 30 $\frac{1}{2}$  on 35.

The agreement executed on September 10, 1965, superseded the earlier agreements and provided for the sale of specified land, including the section already standing in Kreick's name, for \$160,000 of which receipt of \$104,000 was acknowledged by Wansbrough. This sum was made up of the advances to date, other advances made on that date for taxes and a sum of \$10,000 to be paid by Kreick to one Hillis from whom Wansbrough had borrowed it, and interest calculated to April 1, 1966. In fact, the stated sum of \$104,000 was a "convenience figure", overstating by almost \$1,500 what was owing by way of loans and accumulated interest to September 10, 1965. Kreick agreed to pay the balance of \$56,000 on the overall purchase price on or before January 31, 1967. As before, the agreement gave the respondent an option to repurchase his lands on or before April 1, 1966, for \$104,000. The concluding clause of the agreement stated that if the option to repur-

Le 10 septembre 1965, les parties se sont réunies au bureau de leur avocat pour examiner l'état de leurs comptes. D'après les calculs du juge de première instance, qui ne sont pas contestés, au 10 septembre 1965, Wansbrough devait à Kreick la somme de \$88,639.70, intérêts compris. Lors de cette réunion, Kreick a donné à l'avocat les directives écrites suivantes:

[TRADUCTION] Portez la somme de 104,000 au crédit de Ted Kreick. Cette somme comprend les taxes pour 10 trimestres et les intérêts payés jusqu'au 1er avril.

Si le terrain est récupéré à cette date, c'est la somme totale que Len me doit.

S'il n'y a pas récupération, je lui dois \$56,000 au 31 janvier 1967. Cette somme sera payable en entier le 31 janvier 1967.

Je dois payer le lot 29 N.-O. si Len l'achète.

Le prix sera le prix demandé par le gouvernement.

Si le terrain est récupéré avant le 1er avril, Len aura droit à une réduction de 6% par année sur le montant susmentionné.

La stipulation concernant l'habitation dans l'accord présentement en vigueur demeurera inchangée; le terrain en question est Sec 31- $\frac{3}{4}$  sur 30  $\frac{1}{2}$  sur 35.

L'accord signé le 10 septembre 1965 remplaçait les accords antérieurs et prévoyait la vente de terrains déterminés, y compris la parcelle qui était déjà enregistrée au nom de Kreick, pour la somme de \$160,000 de laquelle Wansbrough a reconnu avoir reçu \$104,000. Cette somme représentait les avances faites à cette date, d'autres avances faites à cette date pour payer les taxes et une somme de \$10,000 que Kreick devait payer à un certain Hillis à qui Wansbrough l'avait empruntée, plus l'intérêt calculé à partir du 1<sup>er</sup> avril 1966. En fait, la somme indiquée de \$104,000 a été fixée pour des «raisons de commodité»; elle dépassait d'environ \$1,500 la dette constituée de prêts et d'intérêts accumulés jusqu'au 10 septembre 1965. Kreick a convenu de payer le solde de \$56,000 sur le prix d'achat total le 31 janvier 1967 ou avant cette date. Comme il avait été convenu précédemment, l'accord donnait à l'intimé la faculté de racheter ses terrains le 1<sup>er</sup> avril 1966 ou avant

chase was not exercised the vendor should have the right to occupy the house in which he was living for so long as he should wish without any rent or charge.

The evidence establishes, among other things, that Kreick wanted to be secured for his loans by taking title to the respondent's lands and that Wansbrough agreed to transfer his lands to Kreick to secure him. The transaction into which they entered, through their common solicitor, embraced this purpose by the provision for a sale of the lands for a sum exceeding the outstanding indebtedness, with an option to repurchase for the amount of the indebtedness and with an obligation of the purchaser Kreick to pay the balance of the purchase price within a ten-month period following the expiry date of the option. In short, the sale was to be fully carried out by payment of the balance of an agreed purchase price if the option to repurchase was not exercised, and in that event the vendor Wansbrough could remain in his house, situated on part of the subject lands, and occupy it rent free for as long as he wished.

The parties understood the reach of the transaction into which they entered and there is no suggestion that advantage was taken by Kreick of Wansbrough, either in the price fixed at the time for the lands that were to be transferred or in any of the other terms of the agreement and option. Is there then any basis for recasting the transaction to make it a security one alone to the exclusion of the overriding element of sale?

Wansbrough urged this position in his defence and counterclaim to an action by Kreick for specific performance of the agreement, brought upon failure of Wansbrough to exercise the option to repurchase on or before April 1, 1966. A tender was in fact made on behalf of Wansbrough under date of March 29, 1966, but it was short of the required amount and consequently rejected. The money had been put up by two others who wished to become Wansbrough's creditors in place of Kreick. Although Wansbrough signed the notice of exercise of option,

cette date pour la somme de \$104,000. La clause finale de l'accord stipulait que si les terrains n'étaient pas rachetés, le vendeur aurait le droit d'occuper la maison où il habitait aussi longtemps qu'il le désirait sans loyer ni frais.

La preuve démontre, entre autres choses, que Kreick voulait comme garantie des emprunts le titre des terrains de l'intimé et que Wansbrough a convenu de transférer ses terrains à Kreick pour fins de garantie. L'opération qu'ils ont conclue par l'entremise de leur avocat commun réalisait cette fin par la disposition qui prévoyait une vente des terrains pour une somme excédant la créance à recouvrer avec la faculté de racheter pour le montant de la créance, l'acheteur Kreick s'engageant à payer le solde du prix de vente dans les dix mois suivant la date d'expiration de la faculté de racheter. Bref, la vente devait se réaliser par le paiement du solde d'un prix de vente convenu si le droit de rachat n'était pas exercé, et dans ce cas, le vendeur Wansbrough pouvait demeurer dans sa maison, sise sur une partie des terrains en question, et l'occuper sans payer de loyer, aussi longtemps qu'il le désirait.

Les parties savaient la portée de l'opération qu'ils signaient et il n'a pas été suggéré que Kreick a abusé de Wansbrough, soit par le prix fixé à l'époque pour les terrains qui devaient être transférés, soit par toute autre disposition de l'accord et de la faculté de rachat. Dans ces conditions, sur quoi peut-on se fonder pour transformer l'opération en un acte de garantie seulement, en en excluant l'élément dominant, la vente?

Wansbrough a fait valoir cette position dans sa défense et il a présenté une demande reconventionnelle lors d'une action en exécution directe de l'accord que Kreick a intentée quand Wansbrough n'a pas exercé le droit de rachat le 1<sup>er</sup> avril 1966 ou avant cette date. En fait, une offre de paiement a été faite au nom de Wansbrough le 29 mars 1966, mais elle était inférieure à la somme requise et elle a donc été rejetée. L'offre émanait de deux autres personnes qui désiraient se substituer à Kreick comme créanciers. Bien que Wansbrough ait signé l'avis d'ex-

he immediately informed Kreick of the prospective tender and urged him to reject it because he preferred to have Kreick as his creditor. On March 30, 1966, Wansbrough gave Kreick a signed memorandum reading as follows:

March 30th 66

Re: Present agreement Vendor and Purchaser

Its my intention not to proceed further in the recovery of the titles involved on the condition herein set ahead to April 12 Referring to the expiration of present agreement terminating April 1st.

J. L. Wansbrough.

No further tender was made by Wansbrough.

The trial judge was of the opinion that the transaction of September 10, 1965, was a security one, that the parties had from the beginning been in a creditor-debtor relationship, and that, having regard to the evidence, their transaction should be regarded as a mortgage and not what on its face it purported to be. On this view, he held, and the Court of Appeal concurred, that Wansbrough had an equitable right to redeem which could not be fettered by the option provisions. The question of fetter or clog does not arise unless the transaction is first characterized as a mortgage, and the option to repurchase clause, which the trial judge seemed to regard as the alleged fetter or clog, cannot be the basis in this case upon which the transaction is to be regarded as a mortgage only. The obligation of the purchaser to pay a fixed balance of the purchase price beyond the date of permitted exercise of the vendor's option and the provision for continued occupancy by the vendor of his house rent free reflect the primary character of the transaction as reduced to writing; and they are, moreover, consistent with the purchaser's written instructions to the solicitor at the time the document was drawn up and with the vendor's understanding as manifested by his memorandum of March 30, 1966. I add as a relevant factor that the price fixed for the acquisition of the vendor's lands by the purchaser was not shown nor even alleged to be inade-

ercice du droit de rachat, il a immédiatement informé Kreick de l'offre possible et il l'a prié de la rejeter parce qu'il préférait avoir Kreick comme créancier. Le 30 mars 1966, Wansbrough a remis à Kreick une note signée de sa main qui se lisait comme suit:

[TRADUCTION]

Le 30 mars 1966

Objet: Le présent accord entre le vendeur et l'acheteur.

J'ai l'intention de ne pas faire d'autres démarches en vue de recouvrer les titres visés par la condition avant le 12 avril. Je me réfère au présent accord qui expire le 1<sup>er</sup> avril.

J. L. Wansbrough.

Aucune autre offre n'a été faite par Wansbrough.

Le juge de première instance était d'avis que l'accord du 10 septembre 1965 constituait une convention de garantie, que depuis le début, les parties étaient liées par des rapports de créancier à débiteur et que, en ce qui a trait à la preuve, l'opération devrait être considérée comme un acte d'hypothèque et non comme ce qu'elle paraissait être à sa lecture. A ce sujet, il a statué, et la Cour d'appel a souscrit à son avis, que Wansbrough avait un droit de rachat en equity dont les dispositions relatives à la faculté de racheter ne pouvaient empêcher l'exercice. La question de l'empêchement ou de l'obstacle à l'exercice du droit de rachat ne se pose pas à moins que l'opération soit d'abord qualifiée d'hypothèque, et la faculté de racheter, que le juge de première instance a semblé considérer comme le prétendu empêchement ou obstacle, ne peut être en l'espèce ce sur quoi on se fonde pour considérer l'opération comme une hypothèque seulement. L'obligation de l'acheteur de payer un solde déterminé du prix de vente après la date d'expiration de l'exercice du droit du vendeur et la disposition permettant au vendeur d'occuper sa maison d'une façon continue sans payer de loyer, reflètent le caractère premier de l'opération telle que consignée par écrit; et ces dispositions sont en outre compatibles avec les directives écrites que l'acheteur a données à l'avocat au moment de la rédaction du document et avec l'accord du vendeur, comme

quate at the time the agreement of September 10, 1965, was executed.

Different considerations would apply if the evidence in this case was related to a conveyance absolute in form or to an agreement of sale with an option to repurchase for the amount of the vendor's debt without more. The present case is stronger on its facts than *Herron v. Mayland*<sup>2</sup>, where this Court held that an agreement with option to repurchase (which was in fact exercised within the prescribed period) must stand according to its terms and could not be translated into a mortgage transaction.

*Wilson v. Ward*<sup>3</sup> bears a resemblance to the present case in that it involved an agreement of sale with option to repurchase whereby the designated purchaser-creditor was to pay the vendor-debtor a considerable sum (beyond the agreed loan) for the debtor's land if the option to repurchase was not exercised as prescribed. This Court concluded that the transaction was a mortgage and not a sale agreement with option to repurchase as some of its terms stated. The reasons for this conclusion are clear enough. The document itself recited that the alleged vendor was desirous of obtaining a loan of \$1,800 on his land which the alleged purchaser was willing to advance on the conditions following. These provided for a sale of the land for \$24,320 payable (less the amount of the loan) at the rate of \$5,000 per year but with an option to repurchase for \$1,840 within 90 days. The contemporaneity of the loan and the grant of security and the fact that the agreement for sale was a term of the loan which was the primary purpose of the transaction were enough, when supported by the admissible oral evidence, to show that a security arrangement was intended. Indeed, the

celui-ci l'a indiqué dans sa note du 30 mars 1966. Il convient d'ajouter qu'il n'a pas été démontré ni même allégué que le prix fixé pour l'acquisition des terrains était insuffisant au moment où l'accord a été signé le 10 septembre 1965.

Il y aurait lieu de s'arrêter à d'autres considérations si, en l'espèce, la preuve se rapportait à un transfert inconditionnel ou à un contrat de vente assorti d'une faculté de racheter pour le montant de la dette du vendeur, sans plus. La présente affaire est mieux fondée du point de vue des faits que l'affaire *Herron c. Mayland*<sup>2</sup>, dans laquelle cette Cour a statué qu'un accord assorti d'une faculté de racheter (qui a en fait été exercée dans les délais prescrits) doit subsister en conformité avec ses dispositions et ne peut être interprété comme un contrat d'hypothèque.

L'affaire *Wilson c. Ward*<sup>3</sup>, ressemble à la présente affaire en ce qu'elle comporte une convention en vue d'une vente assortie d'une faculté de racheter, en vertu de laquelle le créancier-acheteur désigné devait verser au débiteur-vendeur une somme d'argent considérable (supérieure au prêt convenu) pour le terrain du débiteur si la faculté de racheter n'était pas exercée tel que stipulé. Cette Cour a conclu que l'opération constituait une hypothèque et non une convention en vue d'une vente assortie d'une faculté de racheter, comme l'indiquaient certaines de ses dispositions. Les motifs de cette conclusion sont assez clairs. D'après l'acte lui-même, le prétendu vendeur désirait obtenir un prêt de \$1,800 sur la garantie de son terrain, et le prétendu acheteur était disposé à consentir le prêt aux conditions suivantes: la vente du terrain au prix de \$24,320 payable (moins le montant du prêt) par versements annuels de \$5,000, sous réserve d'une faculté de racheter pour la somme de \$1,840 à être exercée dans un délai de 90 jours. La contemporanéité du prêt et de l'octroi de la garantie et le fait que la convention en vue de la vente était une condition du

<sup>2</sup> [1928] S.C.R. 225.

<sup>3</sup> [1930] S.C.R. 212.

<sup>2</sup> [1928] R.C.S. 225.

<sup>3</sup> [1930] R.C.S. 212.

alleged purchaser knew that this was the alleged vendor's understanding and the document was put in its particular form to satisfy the alleged purchaser's banker. The difference between *Wilson v. Ward* and the present case is a difference in kind and not merely of degree.

I would accordingly allow the appeal, set aside the judgments below and direct that the agreement of September 10, 1965, should take effect according to its terms, and that the appellant is entitled to a decree of specific performance. He should have his costs throughout. In view of the conclusion to which I have come, it is unnecessary to deal with *The Land Contracts (Actions) Act*, R.S.S. 1965, c.104. Nor, for the same reason, need I pass upon a motion made at the hearing by counsel for the appellant to add certain caveats to the record of proceedings.

*Appeal allowed with costs.*

*Solicitors for the plaintiff, appellant: MacPherson, Leslie & Tyerman, Regina.*

*Solicitors for the defendant, respondent: Goldenberg, Taylor, Tallis & Goldenberg, Regina.*

prêt qui constituait l'objet premier de l'opération suffisaient, lorsqu'ils étaient étayés par la preuve verbale recevable, à démontrer que les parties avaient en vue un contrat de garantie. En fait, le prétendu acheteur savait que c'était là ce qu'avait convenu le prétendu vendeur et l'acte a reçu cette forme particulière pour satisfaire le banquier du prétendu acheteur. La différence entre l'affaire *Wilson c. Ward* et la présente affaire est une différence de nature et non simplement de degré.

Par conséquent, je suis d'avis d'accueillir l'appel, d'infirmer les jugements des cours d'instance inférieure et d'ordonner que l'accord du 10 septembre 1965 prenne effet suivant ses dispositions, et que l'appelant ait le droit d'obtenir une ordonnance d'exécution directe. Il devait avoir droit à ses dépens dans toutes les cours. Vu la conclusion à laquelle je suis arrivé, il n'est pas nécessaire de traiter de la loi dite *Land Contracts (Actions) Act*, R.S.S. 1965, c. 104. Pour le même motif, il n'est pas nécessaire non plus que je me prononce sur une requête présentée à l'audition par l'avocat de l'appelant en vue de faire ajouter certaines oppositions au dossier.

*Appel accueilli avec dépens.*

*Procureurs du demandeur, appellant: MacPherson, Leslie & Tyerman, Regina.*

*Procureurs du défendeur, intimé: Goldenberg, Taylor, Tallis & Goldenberg, Regina.*