

Brunswick Construction Limitée Appellant;

and

Bernard E. Nowlan

and

Louise D. Nowlan Respondents.

1973: October 4, 5; 1974: April 29.

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

ON APPEAL FROM THE SUPREME COURT OF NEW BRUNSWICK, APPEAL DIVISION

Contract—Building contract—Breach of contract—Duty of contractor—Architect's plan defective—Liability of contractor for negligence.

The architect retained by Bernard Nowlan in 1962 to prepare a plan for the construction of a house after completing the plans recommended the appellant as contractor. In August, 1962 the appellant entered a written contract with Bernard Nowlan for construction of the house for the sum of \$22,477 excluding plumbing, heating, painting and electrical work. The contractor was to furnish all material and perform all the work shown on the drawings and described in the specifications prepared by the architect. The respondents moved into the new house in late November, 1962 and shortly thereafter found that the roof was leaking. Further and more extensive leaks occurred and in 1964 it was necessary to repair the north side of the roof and the flashings around the joints. The leaking persisted and by 1966 major repairs were done at a cost of \$1,100 but these still failed to correct the lack of ventilation which was found to be the cause of the problem.

Held (Dickson J. dissenting): The appeal should be dismissed with costs.

Per Judson, Ritchie, Spence and Laskin JJ.: The appellant carried out the work of building the house without the supervision of any engineer or the assistance of the architect and must be taken to have accepted the fact that the respondents were relying entirely on its skill and attention as a contractor. It should have recognized the defects in the plans and warned the respondents of the danger inherent in executing them having particular regard to the absence of any adequate provision for ventilation.

Brunswick Construction Limitée Appelante;

et

Bernard E. Nowlan

et

Louise D. Nowlan Intimés.

1973: les 4 et 5 octobre; 1974 le 29 avril.

Présents: Les juges Judson, Ritchie, Spence, Laskin et Dickson.

EN APPEL DE LA DIVISION D'APPEL DE LA COUR SUPRÊME DU NOUVEAU-BRUNSWICK

Contrat—Contrat de construction—Violation de contrat—Obligation de l'entrepreneur—Plan défectueux de l'architecte—Responsabilité de l'entrepreneur.

L'architecte dont les services avaient été retenus par Bernard Nowlan en 1962 pour la préparation d'un plan de construction d'une maison, a recommandé, une fois les plans terminés, que l'appelante soit l'entrepreneur. Au mois d'août 1962, l'appelante a conclu avec Bernard Nowlan un contrat écrit en vue de la construction de la maison pour la somme de \$22,477, à l'exclusion de la plomberie, du chauffage, de la peinture et de l'électricité. L'entrepreneur devait fournir tous les matériaux et exécuter tous les travaux indiqués dans les dessins et décrits dans le devis préparé par l'architecte. Les intimés ont emménagé dans leur nouvelle maison vers la fin de novembre 1962 et peu de temps après, ils ont constaté que le toit coulait. Un coulage encore plus considérable s'est produit et en 1964, il a été nécessaire de réparer le côté nord du toit et les garnitures entourant les joints. Les fuites ont persisté et dès 1966 des réparations d'importance majeure ont été faites au coût de \$1,100 mais ces travaux n'ont pas corrigé le manque d'aération qui s'est avéré la cause du problème.

Arrêt (le juge Dickson étant dissident): Le pourvoi doit être rejeté avec dépens.

Les juges Judson, Ritchie, Spence et Laskin: L'appelante a exécuté les travaux de construction sans la surveillance d'un ingénieur ou l'aide de l'architecte et elle doit être considérée comme ayant accepté le fait que les intimés se fiaient entièrement à son habileté et à son attention comme entrepreneur. Elle aurait dû reconnaître les lacunes dans les plans et prévenir les intimés du danger inhérent à leur exécution, eu égard particulièrement à l'absence de prévisions appropriées pour l'aération.

Per Dickson J. (dissenting): There is nothing in the contract which imposes a duty on the contractor to detect faults in the design plans prepared by the owner's architects or which imposes a duty to inform the owners that the plans are faulty in design.

[*Steel Co. of Canada Ltd. v. Willand Management Ltd.*, [1966] S.C.R. 746 applied.]

APPEAL from a judgment of the Supreme Court of New Brunswick, Appeal Division¹ allowing an appeal from a judgment of Barry J. at trial. Appeal dismissed with costs, Dickson J. dissenting.

Robert C. Rice, Q.C., and Jean-Claude Angers, for the appellant.

Adrian B. Gilbert, Q.C., for the respondents.

The judgment of Judson, Ritchie, Spence and Laskin JJ. was delivered by

RITCHIE J.—This is an appeal from a judgment of the Appeal Division of the Supreme Court of New Brunswick setting aside the judgement rendered at trial by Barry J. whereby he had dismissed the respondents' claim for damages resulting from faulty workmanship and construction of a house which the appellant had agreed to build and which subsequently turned out to be virtually uninhabitable. The Appeal Division directed that the respondents should have judgement against the appellant in the amount of \$36,068.48 which was the amount provisionally fixed by the trial judge.

Early in the year 1962 the respondent Dr. Nowlan retained an architect, one Romeo Savoie of the firm of Savoie and Carrière Architects to prepare a plan for the construction of a house which was to be built on land owned by Mrs. Nowlan. After the plans had been completed, Savoie recommended the appellant, Brunswick Construction Limitée as contractors for the building of the house, and on August 15, 1962, this company entered into a written contract under seal with Bernard Nowlan for construction of the house for the sum of \$22,477,

¹ (1972), 5 N.B.R. (2d) 529.

Le juge Dickson (dissident): Il n'y a rien dans le contrat qui impose à l'entrepreneur le fardeau de déceler les fautes contenues dans les dessins préparés par les architectes des propriétaires ou qui lui impose un devoir d'informer les propriétaires que les plans contiennent des erreurs de conception.

[Arrêt appliqué: *Steel Co. of Canada Ltd. c. Willand Management Ltd.*, [1966] R.C.S. 746]

POURVOI interjeté à l'encontre d'un arrêt de la Division d'appel de la Cour suprême du Nouveau-Brunswick¹ qui a accueilli un appel du jugement rendu en première instance par le juge Barry. Pourvoi rejeté avec dépens, le juge Dickson étant dissident.

Robert C. Rice, c.r., et Jean-Claude Angers, pour l'appelante.

Adrian B. Gilbert, c.r., pour les intimés.

Le jugement des juges Judson, Ritchie, Spence et Laskin a été rendu par

LE JUGE RITCHIE—Il s'agit d'un pourvoi à l'encontre d'un arrêt de la Division d'appel de la Cour suprême du Nouveau-Brunswick infirmant le jugement rendu en première instance par M. le juge Barry, qui avait rejeté la réclamation en dommages-intérêts des intimés pour malfaçons dans la construction d'une maison que l'appelante s'était engagée à construire et qui plus tard s'est avérée pour ainsi dire inhabitable. La Division d'appel a ordonné que jugement soit inscrit en faveur des intimés contre l'appelante au montant de \$36,068.48, soit le montant provisoirement fixé par le premier juge.

Tôt en 1962, l'intimé, le Dr. Nowlan, a retenu les services d'un architecte, M. Roméo Savoie, de la firme Savoie et Carrière, pour la préparation d'un plan de construction d'une maison devant être érigée sur un terrain appartenant à M^{me} Nowlan. Une fois les plans terminés, Savoie a recommandé que l'appelante Brunswick Construction Limitée soit l'entrepreneur chargé de la construction de la maison, et le 15 août 1962 cette compagnie a conclu avec Bernard Nowlan un contrat écrit et scellé en vue de la construction de la maison pour la somme de

¹ (1972), 5 N.B.R. (2d) 529.

excluding plumbing, heating, painting and electrical work. Under the contract the contractor was to furnish all material and perform all the work shown on the drawings and described in the specifications prepared by Savoie. No architect's name was inserted in the Nowlan's copy of the contract but the name Savoie and Carrière appears on the company's copy as the "engineer". It is not disputed that the house was to be built according to the plan prepared by Savoie and it was to be substantially completed by October 1, 1962, "as certified by the engineer".

Article 9 of the "General Conditions of the Contract" provides that "the engineer shall have general supervision and direction of the work, but the contractor shall have complete control, subject to Article 11, of his organization" and the last sentence of Article 11 reads: "The contractor shall give efficient supervision to the work using his best skill and attention." In fact no representative of Savoie and Carrier acted as engineer to supervise and direct the work and no one else was appointed in that capacity, with the result that the contractor assumed full responsibility for carrying out the work, and I agree with Mr. Justice Bugold when he says, in the course of the reasons for judgment which he delivered in the Appeal Division:

It is clear from the evidence, that the Owners did not engage the architects to supervise the construction. They relied entirely upon the experience, judgment and skill of the Contractor in this respect.

Although the Savoie plan was to be followed in building the house, it is noteworthy that it was not accompanied by any adequate specifications which were in fact limited to a few pencilled notes scratched on the face of the plan.

The respondents moved into the new house in late November, 1962, and shortly thereafter found that the roof was leaking and upon com-

\$22,477, à l'exclusion de la plomberie, du chauffage, de la peinture et de l'électricité. En vertu du contrat, l'entrepreneur devait fournir tous les matériaux et exécuter tous les travaux indiqués dans les dessins et décrits dans le devis préparé par Savoie. Le nom de l'architecte n'apparaît pas dans l'exemplaire de contrat appartenant à Nowlan mais le nom Savoie et Carrière figure comme nom de «l'ingénieur» dans l'exemplaire de la compagnie. Personne ne conteste que la maison devait être construite conformément au plan préparé par Savoie et qu'elle devait être substantiellement achevée avant le 1^{er} octobre 1962, «selon le certificat de l'ingénieur».

L'article 9 des «Conditions générales du contrat» stipule que «La surveillance et la direction générales des travaux incombent à l'Ingénieur, mais l'Entrepreneur, subordonnement à l'article 11, exercera sur son propre personnel une autorité absolue» et la dernière phrase de l'article 11 se lit: «L'Entrepreneur devra surveiller les travaux diligemment, et y consacrer toute son attention et toute son habileté.» En fait, aucun représentant de Savoie et Carrière n'a agi comme ingénieur pour assurer la surveillance et la direction des travaux et personne d'autre n'a été nommé en cette qualité, avec le résultat que l'entrepreneur a assumé l'entière responsabilité de l'exécution des travaux, et je suis d'accord avec M. le juge Bugold lorsqu'il dit, dans les motifs de jugement qu'il a rédigés en Division d'appel:

[TRADUCTION] La preuve fait clairement voir que les propriétaires n'ont pas engagé les architectes pour surveiller la construction. Ils se sont fiés entièrement à l'expérience, au jugement et au savoir-faire de l'entrepreneur à cet égard.

Bien que le plan de Savoie dût être suivi en construisant la maison, il est bon de signaler qu'il n'était pas accompagné de descriptions convenables, qui sont limitées en fait à quelques notes griffonnées au crayon sur le plan.

Les intimés ont emménagé dans leur nouvelle maison vers la fin de novembre 1962 et peu de temps après ils ont constaté que le toit coulait;

plaints being made to the appellant, that company engaged a roofing and sheet metal expert, named Angotti, to remedy the defects, but further and more extensive leaks occurred and in 1964 the same roofing expert was retained by the appellant to repair the north side of the roof and the flashings around the joints. The leaking, however, persisted and by 1966 such a serious condition existed that Angotti was called in by the appellant to make extensive major repairs at a cost of \$1,100, but even this work did not correct the lack of ventilation which appears to have been the root cause of the trouble. In this latter regard the learned trial judge found:

I conclude that the plans of the roof and walls contained no provision for ventilation or 'venting' as it is called and that such lack was a prime factor in the deterioration of the roof structure and the walls. The plans lacked adequate provision for 'strapping' which would have created air spaces. Condensation and humidity in insulated wooden buildings containing heat without air circulation are price(sic) causes of deterioration.

In 1970, Dr. Nowlan decided to make an addition to the house and for this purpose engaged a carpenter named Bernier whose task involved opening up the west wall of the original building where a very serious rotting condition was found around the windows, the posts supporting the beams of the ceiling and the outside plate of the rafters. Other openings were made around the structure which disclosed that the rotting condition was very extensive. As a result of Bernier's discoveries, the respondent retained an architect named Arnoud who conducted a thorough examination of the building and the gist of whose evidence at the trial is described by the learned trial judge as follows:

I would not have rebuilt it according to those plans because according to experience I know it was a bad construction and we have the proof there. We have examples of rotten wood and redwood boards all cracked and warped If we rebuilt the walls according to the Savoie plans, we would arrive at the conditions that happened The humidity

ils se sont plaints à l'appelante qui a engagé un expert en couverture et en tôlerie, nommé Angotti, pour corriger les défauts, mais un coulage encore plus considérable s'est produit et en 1964 l'appelante a retenu les services du même expert en couverture pour réparer le côté nord du toit et les garnitures entourant les joints. Les fuites ont cependant persisté et dès 1966 la situation était devenue tellement mauvaise que l'appelante a demandé à Angotti d'effectuer des réparations d'importance majeure au coût de \$1,100, mais même les travaux effectués alors n'ont pas corrigé le manque d'aération qui paraît avoir été la source du mal. A ce sujet le savant juge de première instance a conclu:

[TRADUCTION] Je conclus que les plans du toit et des murs n'avaient rien prévu pour l'aération ou la «ventilation», comme on l'appelle, et que cette lacune a été un facteur important dans la détérioration de la charpente du toit et des murs. Des planchettes qui auraient créé des espaces vides n'étaient pas prévues dans les plans comme il eût convenu. La condensation et l'humidité dans des bâtiments de bois calorifugés renfermant de la chaleur sans circulation d'air sont des causes primordiales de détérioration.

En 1970, le Dr Nowlan a décidé d'ajouter une rallonge à la maison et à cette fin il a engagé un charpentier du nom de Bernier dont le travail a consisté entre autres choses à pratiquer une ouverture dans le mur ouest de la construction initiale, où on a découvert un état de pourriture très avancé autour des fenêtres, des poteaux supportant les poutres du plafond, et de la lisse extérieure des chevrons. D'autres ouvertures pratiquées à l'entour ont permis de constater que la pourriture était considérable. Suite aux découvertes de Bernier, l'intimé a retenu les services d'un architecte nommé Arnoud qui a fait un examen minutieux de la maison et dont l'essentiel du témoignage lors du procès est rapporté dans les termes suivants par le juge de première instance:

[TRADUCTION] Je ne l'aurais pas rebâtie d'après ces plans-là parce que d'après mon expérience je sais que c'était une mauvaise construction et la preuve en est là. Nous avons des exemples de bois pourri et de planches de bois rouge toutes craquelées et gau-chies . . . Si nous avions refait les murs d'après les plans de Savoie, nous aurions abouti aux mêmes

would stay or retain in the walls rotting not only by reason of lack of ventilation I am an architect and I respect the codes of the country and I know perfectly that it was a bad type of construction and I would not have used it. There was no strapping to permit the drying of the wall We would not use the Savoie windows—they were badly designed I would not use the roof plans of Savoie for the same reasons—there was no ventilation of the roof—the inside wood of the roof could not do otherwise but rot rapidly.

In the result, Mr. Arnoud prepared new plans and specifications. The original building was completely reconstructed, not as to floor plan but as to method, and with a completely different type of windows.

The trial judge found that the major responsibility for the condition of the house rested upon the architect whose plans were obviously defective, but he also found that there was evidence of bad workmanship on the part of the appellant. The architect was not sued and Mr. Justice Barry took the view that the contractor was in no way responsible for damages resulting from the implementation of the defective plans. He does, however, appear to have thought that the respondents had a claim for poor workmanship which he dismissed on the ground that there was not enough evidence to enable him to make a separate assessment which would reflect the amount of damage attributable to that cause. In this regard, Barry J. said:

The fact remains that the plaintiffs did have a claim for poor workmanship, but I have already stated that I have no evidence of the cost of such repairs and I cannot even estimate them in any manner I am able to think of at the moment. It would be pure conjecture on the part of the court to endeavour to assess any damages under this heading Apparently the claim was asserted on practically an 'all or nothing' basis. No distinction was made between damages caused by poor design and that caused by faulty workmanship.

résultats . . . L'humidité demeurerait ou serait retenue dans les murs qui pourriraient non seulement par suite du manque d'aération . . . Je suis un architecte et je respecte les codes du pays et je sais parfaitement que c'était un mauvais type de construction et que je ne m'en serais pas servi. Il n'y avait pas de planchettes intérieures pour permettre aux murs de sécher . . . Nous n'utiliserions pas les fenêtres de Savoie - elles étaient mal conçues . . . Je n'utiliserais pas les plans de Savoie pour le toit, pour les mêmes raisons - il n'y avait pas d'aération du toit - le bois à l'intérieur du toit ne pouvait faire autrement que de pourrir vite.

En fin de compte, M. Arnoud a préparé de nouveaux plans et devis. La construction originale fut complètement refaite, non quant à l'aménagement des pièces mais quant à la méthode, et avec des fenêtres de modèle complètement différent.

Le juge de première instance a conclu que la responsabilité première pour l'état de la maison incombait à l'architecte dont les plans étaient évidemment défectueux, mais il a aussi conclu qu'il y avait preuve d'une mauvaise exécution technique par l'appelante. L'architecte n'a pas été poursuivi et M. le juge Barry a estimé que l'entrepreneur n'est aucunement responsable des dommages résultant de la mise en œuvre des plans défectueux. Il paraît cependant avoir pensé que les intimés avaient un droit de réclamation pour une exécution technique médiocre, réclamation qu'il a rejetée pour le motif qu'il n'y avait pas suffisamment de preuves pour lui permettre d'établir une évaluation séparée qui traduirait le montant des dommages imputables à cette cause-là. A cet égard, M. le juge Barry a dit:

[TRADUCTION] Le fait demeure que les demandeurs avaient une réclamation pour exécution technique médiocre, mais j'ai déjà dit ne pas avoir de preuve du coût de telles réparations et je suis incapable dans le moment d'imaginer comment je pourrais même les évaluer. Ce serait pure conjecture de la part du tribunal que d'entreprendre d'évaluer des dommages sous cette rubrique. . . . Apparemment la réclamation a été faite pratiquement sur une base de «tout ou rien». On n'a pas fait de distinction entre les dommages imputables à un plan médiocre et ceux imputables à une exécution technique fautive.

The trial judge, however, found himself able to make a provisional assessment of the damages resulting from the defective building and other incidental expenses at \$36,068.48 which figure was not challenged in the Appeal Division or in this Court.

Mr. Justice Limerick, in delivering the majority opinion of the Appeal Division, with which Mr. Justice Hughes agreed, took the view that the contractor and the architect were jointly and severally liable as concurrent wrongdoers and said, in allowing the appeal:

If the design had provided proper ventilation there would have been no dry rot even though leaks occurred due to poor workmanship. Even though the design was poor there would have been no dry rot if the roof had been impervious to water and a proper drain installed and proper vapor barriers and insulation installed and windows had been properly constructed according to the plan.

Where there are concurrent torts, concurrent breaches of contract or a breach of contract and a concurrent tort both contributing to the same damage, whether or not the damage would have occurred in the absence of either cause, the liability is a joint and several liability and either party causing or contributing to the damage is liable for the whole damage to the person aggrieved.

The defendant is a concurrent wrongdoer and the fact that the damage might not have occurred but for the poor design of the building does not excuse him from the liability arising out of his poor workmanship and inadequate material supplied by him.

Mr. Justice Bugold, who gave separate reasons for judgment, reached the same conclusion and, while agreeing that poor workmanship on the part of the appellant contributed to the unsatisfactory condition of the house, his judgment appears to be founded on the appellant's breach of an implied warranty in the contract that the house would be reasonably fit for the purpose for which it was required, namely, human habitation.

Le juge de première instance, cependant, a estimé pouvoir évaluer provisoirement à \$36,068.48 les dommages résultant du bâtiment défectueux et les autres frais incidents; ce chiffre n'a pas été contesté dans la Division d'appel ou en cette Cour.

M. le juge Limerick, en énonçant l'avis de la majorité de la Division d'appel, auquel M. le juge Hughes a souscrit, a adopté le point de vue que l'entrepreneur et l'architecte étaient solidairement responsables à titre de coauteurs et il a dit, en accueillant l'appel:

[TRADUCTION] Si le plan avait prévu une aération convenable il n'y aurait pas eu de pourriture sèche même si du coulage s'est produit à cause d'une exécution technique médiocre. Même si le plan était médiocre il n'y aurait pas eu de pourriture sèche si le toit avait été imperméable et si un système de drainage approprié avait été installé, de même que des pare-vapeur et isolants thermiques appropriés, et si les fenêtres avaient été construites convenablement d'après le plan.

Lorsqu'il existe des fautes délictuelles conjuguées, des violations de contrat conjuguées ou une violation de contrat et une faute délictuelle conjuguées contribuant toutes au même dommage, que le dommage se fût ou non produit en l'absence de l'une ou l'autre des deux causes, la responsabilité est solidaire, et chacune des deux parties qui ont causé le dommage ou y ont contribué est responsable de la totalité du dommage envers la personne lésée.

Le défendeur est un coauteur et le fait que le dommage aurait pu ne pas se produire, n'eût été le plan médiocre du bâtiment, ne l'exempte pas de la responsabilité découlant de son exécution technique médiocre et des matériaux insatisfaisants qu'il a fournis.

M. le juge Bugold, qui a rédigé des motifs de jugement distincts, est arrivé à la même conclusion et, bien qu'il reconnaisse que l'exécution technique médiocre de l'appelante a contribué à l'état insatisfaisant de la maison, son jugement paraît fondé sur ce que l'appelante a violé une garantie implicite dans le contrat, selon laquelle la maison serait raisonnablement appropriée aux fins auxquelles on la destinait, savoir, à des fins d'habitation par des humains.

In the present case, as I have indicated, the appellant carried out the work of building the house without the supervision of any engineer or the assistance of the architect and I think the appellant must therefore be taken to have accepted the fact that the respondents were relying entirely on its skill and attention as a contractor and this is particularly so having regard to the provisions of Article 11 of the Conditions of the Contract to which I have already referred.

In the course of his reasons for judgment, Mr. Justice Bugold described the president of the appellant company in the following terms:

Mr. Durette was president and general manager of the construction company at the time. He had 22 to 24 years experience in the construction business. His company built an average of 100 to 200 houses a year as well as having been engaged in building schools, churches and any type of building. With his vast building experience there can be no doubt that he would be very proficient in the study and interpretation of plans and specifications. Since the design of the house was bad this fact should or ought to have been detected by him and, in that event, was he duty bound to advise the Owners that the plans prepared by the architects were not suitable for the intended permanent work.

In my opinion a contractor of this experience should have recognized the defects in the plans which were so obvious to the architect, Arnoud, subsequently employed by the respondents, and, knowing of the reliance which was being placed upon it, I think the appellant was under a duty to warn the respondents of the danger inherent in executing the architect's plans, having particular regard to the absence therein of any adequate provision for ventilation. Like Mr. Justice Bugold, I take the following excerpt from *Hudson's Building and Engineering Contracts*, 10th ed. at p. 291, which was adopted by this Court in *Steel Company of Canada Limited v. Willand Management Limited*² at pp. 753 and 754, as having direct application to this case:

² [1966] S.C.R. 746.

Dans la présente affaire, comme je l'ai déjà indiqué, l'appelante a exécuté les travaux de construction sans la surveillance d'un ingénieur ou l'aide de l'architecte et je crois que l'appelante doit donc être considérée comme ayant accepté le fait que les intimés se fiaient entièrement à son habileté et à son attention comme entrepreneur, ce qui est particulièrement vrai eu égard aux dispositions de l'article 11 des «Conditions du contrat» dont j'ai déjà fait mention.

Dans ses motifs de jugement, M. le juge Bugold a décrit le président de la compagnie appelante dans les termes que voici:

[TRADUCTION] M. Durette était président et directeur général de la compagnie de construction à l'époque. Il avait de 22 à 24 ans d'expérience dans le domaine de la construction. Sa compagnie bâtissait une moyenne de 100 à 200 maisons par année en plus d'avoir entrepris la construction d'écoles, d'églises et de tout genre de bâtiments. Avec sa vaste expérience en construction, il n'y a aucun doute qu'il doit être très compétent dans l'étude et l'interprétation de plans et devis. Puisque le plan de la maison était mauvais il aurait dû s'en rendre compte et dans ce cas avait-il l'obligation d'avertir les propriétaires que les plans préparés par les architectes ne convenaient pas aux travaux permanents projetés.

A mon avis, un entrepreneur aussi expérimenté aurait dû reconnaître dans les plans les lacunes qui ont été si manifestes pour l'architecte Arnoud, subséquemment employé par les intimés, et, sachant à quel point on se fiait à elle, je crois que l'appelante avait le devoir de prévenir les intimés du danger inhérent à l'exécution des plans de l'architecte, eu égard particulièrement à l'absence dans ces plans de prévisions appropriées pour l'aération. Comme le juge Bugold, je considère que l'extrait suivant de l'ouvrage *Hudson's Building and Engineering Contracts*, 10^e éd., à la p. 291, que cette Cour a adopté dans l'arrêt *Steel Company of Canada Limited c. Willand Management Limited*², aux pp. 753 et 754, a une application directe à la présente affaire:

² [1966] R.C.S. 746.

So a contractor will sometimes expressly undertake to carry out work which will perform a certain duty or function, in conformity with plans and specifications, and it turns out that the works constructed in accordance with the plans and specifications will not perform that duty or function. It would appear that generally the express obligation to construct a work capable of carrying out the duty in question overrides the obligation to comply with the plans and specifications, and the contractor will be liable for the failure of the work notwithstanding that it is carried out in accordance with the plans and specifications. Nor will he be entitled to extra payment for amending the work so that it will perform the stipulated duty.

In the result, I agree with Mr. Justice Bugold that the contractor was in breach of its contract and liable for the failure of the work. I would therefore dismiss this appeal with costs and affirm the judgment of the Appeal Division of the Supreme Court of New Brunswick.

DICKSON J. (*dissenting*)—The facts in this appeal have been outlined in the reasons of my brother Ritchie and I would not propose to repeat them. This is a building case in which both the architects and the building contractor breached their respective duties to the owners, with resultant damage. The architects have not been sued and the question is whether the building contractor must bear the entire substantial cost of making good the damage. The fault of the architects lay in failure to provide for ventilation in the house design. Lack of ventilation caused dry rot. The fault of the building contractor lay in failure to bring to the task a proper standard of workmanship and, possibly, materials. That failure caused leaking.

The findings of fact by the trial judge, Barry J., on evidence which fully supported the findings, are of the utmost importance:

1. . . . I conclude that the plans of the roof and walls contained no provision for ventilation or "venting" as it is called and that such lack was a prime factor in

[TRANSLATION] Alors il arrive parfois que l'entrepreneur entreprend expressément de construire un ouvrage qui remplira une certaine fin ou fonction, conformément aux plans et devis, et que l'ouvrage construit conformément aux plans et devis ne remplit pas cette fin ou fonction. Il semble qu'en général l'obligation expresse de construire un ouvrage capable de remplir la fin en question l'emporte sur l'obligation de se conformer aux plans et devis, et l'entrepreneur sera tenu responsable de la défaillance de l'ouvrage en dépit du fait qu'il l'a construit conformément aux plans et devis. Il n'aura pas non plus droit à une rémunération supplémentaire pour modifier l'ouvrage de façon à ce que celui-ci remplisse la fin stipulée.

En fin de compte, je pense comme M. le juge Bugold que l'entrepreneur a violé son contrat et qu'il est responsable de la défaillance de l'ouvrage. Je suis donc d'avis de rejeter le pourvoi avec dépens et de confirmer l'arrêt de la Division d'appel de la Cour suprême du Nouveau-Brunswick.

LE JUGE DICKSON(*dissent*)—Les faits en l'espèce ont été exposés dans les motifs de mon collègue le juge Ritchie et je n'ai pas l'intention de les répéter. Il s'agit d'une affaire de construction dans laquelle tant les architectes que l'entrepreneur en construction ont violé leurs obligations respectives envers les propriétaires, et causé en ce faisant un dommage. Les architectes n'ont pas été poursuivis et la question est de savoir si l'entrepreneur en construction doit supporter le montant total et élevé qu'il en coûtera pour remédier au dommage. La faute des architectes consiste à n'avoir pas prévu d'aération dans le plan de la maison. Le manque de ventilation a causé de la pourriture sèche. La faute de l'entrepreneur est d'avoir fourni un travail en deçà de la norme et, possiblement, des matériaux inadéquats. Cette lacune a causé du coulage.

Les conclusions de fait tirées par le premier juge, M. le juge Barry, à partir d'une preuve qui étaye pleinement ses conclusions, sont de la plus haute importance:

[TRANSLATION] 1. . . . Je conclus que les plans du toit et des murs n'avaient rien prévu pour l'aération ou la «ventilation», comme on l'appelle, et que cette lacune

the deterioration of the roof structure and walls. The plans lacked adequate provision for "strapping" which would have created air spaces. Condensation and humidity in insulated wooden buildings containing heat without air circulation are prime causes of deterioration.

2. . . . the basic cause of by far the greater portion of the damage was caused by faulty design.

3. I repeat and find that there was evidence of poor workmanship in places, but little or no evidence of the use of poor materials, aside from poor design.

4. . . . it was Savoie's (the architect) lack of reasonable skill and judgment in the preparation of the plans which was the basic cause of most of the damage, particularly in failing to provide for the circulation of air in the walls and roof.

The judge was not satisfied that the cause of the damage was the conduct of the building contractor. He said:

It (the Court) must be satisfied by a preponderance of evidence that the cause of the damage was the conduct of the defendant. I am not so satisfied by any means, but rather otherwise

and dismissed the owners' action but without costs, because of evidence of poor workmanship on the part of the building contractor.

The majority of the Appeal Division (Limerick J.A., with Hughes J.A. concurring) differed from the trial judge in the result but were of opinion that:

While structural design particularly in lack of ventilation contributed greatly to the damage occasioned to the building, the poor workmanship of the defendant and poor quality of materials used also contributed

and

If the design had provided proper ventilation there would have been no dry rot even though leaks occurred due to poor workmanship.

Bugold J.A. said:

a été un facteur important dans la détérioration de la charpente du toit et des murs. Des planchettes qui auraient créé des espaces vides n'étaient pas prévues dans les plans comme il eût convenu. La condensation et l'humidité dans des bâtiments de bois calorifugés renfermant de la chaleur, sans circulation d'air, sont des causes primordiales de détérioration.

2. . . . la cause fondamentale de ce qui est de loin la plus grande partie du dommage résulte d'un plan défectueux.

3. Je réitère et conclus qu'il existe une preuve d'exécution technique médiocre en certains endroits, mais peu de preuves, sinon aucune, de l'utilisation de matériaux médiocres, à part d'un plan médiocre.

4. . . . c'est le manque d'habileté et de jugement de Savoie (l'architecte) dans la préparation des plans qui est la cause fondamentale de la plus grande partie du dommage; en particulier, les plans ne prévoient pas de circulation d'air dans les murs et le toit.

Le juge n'était pas convaincu que la cause du dommage résidait dans la conduite de l'entrepreneur en construction. Il a dit:

[TRADUCTION] Elle (la Cour) doit être convaincue par une prépondérance de la preuve que la conduite de la défenderesse a été la cause du dommage. Je suis loin d'être convaincu de cela, mais plutôt d'une autre

et il a rejeté l'action des propriétaires mais sans dépens, à cause d'une preuve d'exécution technique médiocre par l'entrepreneur en construction.

La majorité de la Division d'appel (le juge Limerick, appuyé par le juge Hughes) a différé d'avis avec le juge de première instance sur la décision à rendre, mais elle a été d'avis que:

[TRADUCTION] Même si le plan de construction, particulièrement l'omission de prévoir une aération adéquate, a contribué grandement au dommage subi par le bâtiment, l'exécution technique médiocre de la défenderesse et la mauvaise qualité des matériaux utilisés ont aussi contribué

et

Si le plan avait prévu une aération convenable il n'y aurait pas eu de pourriture sèche même si du coulage s'est produit à cause d'une exécution technique médiocre.

Le juge d'appel Bugold a dit:

It is clear from the evidence that the source of all the Owners' trouble was faulty design by the architects and poor workmanship by the contractor.

Although there may be some difference in emphasis, I do not read the judgments in the Appeal Division as in any way a challenge to the findings of the trial judge that the design fault was the "basic cause" of most of the damage.

The majority in the Appeal Division regarded the building contractor as a concurrent wrongdoer and therefore liable for the whole of the damage to the persons aggrieved. Limerick J.A. said:

Where there are concurrent torts, concurrent breaches of contract or a breach of contract and a concurrent tort both contributing to the same damage, whether or not the damage would have occurred in the absence of either cause, the liability is a joint and several liability and either party causing or contributing to the damage is liable for the whole damage to the person aggrieved. See *Thompson v. The London County Council* [1899] 1 Q.B. 840 C.A. and see Glanville Williams on *Joint Torts and Contributory Negligence* 1951, page 2.

The defendant is a concurrent wrongdoer and the fact that the damage might not have occurred but for the poor design of the building does not excuse him from the liability arising out of his poor workmanship and inadequate material supplied by him.

It is not entirely clear from the words quoted whether the learned judge considered the case to be one of concurrent torts, concurrent breaches of contract or a breach of contract and a concurrent tort; however, if the owners are to succeed they must, I think, having regard to the *Limitations of Actions Act*, R.S.N.B. 1952, c. 133, take the position that their claim against the building contractor sounds in contract, indeed in a specialty contract, if a twenty-year period of limitation and not a six-year period of limitation is to apply. With respect to the breach of duty alleged against the architects for faulty

[TRANSLATION] Il est clair d'après la preuve que la source de tous les maux des propriétaires réside dans le plan défectueux des architectes et l'exécution technique médiocre de l'entrepreneur.

Même si on a pu ne pas souligner de même façon certains points, je n'interprète pas les jugements de la Division d'appel comme attaquant d'une façon quelconque les conclusions du premier juge selon lesquelles la défectuosité du plan a été la «cause fondamentale» de la plus grande partie du dommage.

La majorité de la Division d'appel a considéré l'entrepreneur en construction comme un coauteur du dommage et par conséquent elle l'a tenu responsable pour la totalité du préjudice subi par les personnes lésées. M. le juge d'appel Limerick a dit:

[TRANSLATION] Lorsqu'il existe des fautes délictuelles conjuguées, des violations de contrat conjuguées ou une violation de contrat et une faute délictuelle conjuguées contribuant toutes deux au même dommage, que le dommage se fût ou non produit en l'absence de l'une ou l'autre des deux causes, la responsabilité est solidaire, et chacune des deux parties qui ont causé le dommage ou y ont contribué est responsable de la totalité du dommage envers la personne lésée. Voir *Thompson v. The London County Council* [1899] 1 Q.B. 840 C.A. et voir Glanville Williams on *Joint Torts and Contributory Negligence* 1951, page 2.

Le défendeur est un coauteur et le fait que le dommage aurait pu ne pas se produire, n'eût été le plan médiocre du bâtiment, ne l'exempte pas de la responsabilité découlant de son exécution technique médiocre et des matériaux insatisfaisants qu'il a fournis.

Le passage cité ne dit pas tout à fait clairement si le savant juge a considéré l'affaire comme un cas de fautes délictuelles conjuguées, de violations de contrat conjuguées, ou de violation de contrat conjuguée avec une faute délictuelle; pour que les propriétaires aient gain de cause, toutefois, ils doivent, je crois, eu égard à la loi dite *Limitations of Actions Act*, R.S.N.B. 1952, c. 133, adopter la position selon laquelle leur réclamation contre l'entrepreneur en construction est contractuelle, voire fondée sur un acte (*specialty*), si un délai de prescription de vingt ans et non de six ans doit s'appliquer. Quant au

design, where there is, as here, a contract, though oral, between owner and architect, the action arises out of a duty undertaken by contract and, in my opinion, sounds in contract and not in tort. On the evidence there were two separate causes of action, one against the architects Savoie & Carrière for breach of a contractual obligation to prepare and supply plans for a house that would be fit for human habitation and another against the building contractor for breach of a contractual obligation to perform the work in a good and workmanlike manner. The contracts are different, the obligations are different and the damage caused by each is different. It is true that, broadly speaking, each contributed to the final unhappy state of affairs, but I think the nature and quantum of damage caused by each can be identified and quantified. At trial the plaintiffs did not seek to segregate the claim for poor workmanship. The trial judge said:

Apparently the claim was asserted on practically an "all or nothing" basis. No distinction was made between damages caused by poor design and that caused by faulty workmanship.

During argument before this Court, however, counsel for Dr. and Mrs. Nowlan was asked whether there was any evidence to indicate the damages caused by design as contrasted with the damages caused by bad workmanship and materials. In response, counsel has furnished the Court with the Factum on behalf of Appellants in the Appeal Division of the Supreme Court of New Brunswick in which alternative methods of apportionment are advanced, with supporting references to the evidence, should the building contractor not be liable for the whole damage. Damages due to poor workmanship were assessed by one of those methods at \$24,176 and by the other method at \$20,392.

manquement reproché aux architectes pour plan défectueux, lorsqu'il y a, comme en l'espèce, un contrat, bien que verbal, entre le propriétaire et l'architecte, l'action prend sa source dans une obligation assumée par contrat et, à mon avis, constitue un recours contractuel et non délictuel. D'après la preuve il y a eu deux droits d'action distincts, un contre les architectes Savoie et Carrière pour un manquement à une obligation contractuelle de préparer et fournir des plans pour une maison qui convienne à une habitation d'humains, et un autre contre l'entrepreneur en construction pour un manquement à une obligation contractuelle d'exécuter les travaux comme doit le faire un bon ouvrier. Les contrats sont différents, les obligations sont différentes et le dommage causé par chacun est différent. Il est vrai que, généralement parlant, chacun a contribué au malheur ultime, mais je crois qu'il est possible de déterminer et évaluer la nature et le montant du dommage causé par chacun. Au procès les demandeurs n'ont pas tenté d'isoler la réclamation portant sur l'exécution technique médiocre. Le juge de première instance a dit:

[TRADUCTION] Apparemment la réclamation a été faite pratiquement sur une base «tout ou rien». On n'a pas fait de distinction entre les dommages imputables à un plan médiocre et ceux imputables à une exécution technique fautive.

Au cours des plaidoiries devant cette Cour, cependant, l'avocat du Dr et de M^{me} Nowlan s'est fait demander si une preuve quelconque indiquait les dommages imputables au plan par opposition aux dommages imputables à une mauvaise exécution et à de mauvais matériaux. En réponse, l'avocat a fourni à la cour le Factum des Appellants en Division d'appel de la Cour suprême du Nouveau-Brunswick, dans lequel sont proposées différentes méthodes de répartition des dommages, étayées par des renvois à la preuve, advenant que l'entrepreneur en construction ne soit pas tenu responsable de tous les dommages. Selon l'une de ces méthodes les dommages dus à une exécution médiocre sont de \$24,176, et selon l'autre méthode ces dommages sont de \$20,392.

In my view, as I have indicated, we are not concerned with concurrent breaches of contract but rather with separate and distinct breaches of contract and we are not concerned with "same damage" but with two different types of damage.

I have studied the authorities cited by the majority of the Appeal Division and I do not think that *Thompson v. London County Council*³, assists us. The matter there was in tort, the main question was whether the plaintiff could add another party as defendant under Order XVI and the finding was one of no joint tortfeasance. The headnote reads:

The plaintiffs brought an action against the defendants for negligently excavating near the plaintiffs' house, and thereby damaging it. The defendants in their defence denied liability, and attributed the damage wholly or in part to the negligence of a water company in leaving their water-main insufficiently stopped. On an application by the plaintiffs to add the water company as defendants:—

Held, that the causes of action against the defendants and the water company being in respect of separate torts, though the resulting damage might be the same in each case, the water company could not be joined as defendants.

I should have thought that, if anything, the case runs against the proposition for which it is cited in the Appeal Division. Collins L.J. had this to say at p. 344:

... but an argument was presented to us which, it appears to me, was based upon a fallacy—that was that because the plaintiffs had claimed only one damage that therefore their cause of action was necessarily one also, however many persons they chose to put on the writ as bringing about that one damage. It seems to me that that is no test at all. The damage is one thing, and the *injuria* is another. What constitutes the cause of action is the *injuria*, the wrong done by a separate tortfeasor; and when we analyze this case (the facts are not in dispute) we find

³ [1899] 1 Q.B. 840.

A mon avis, comme je l'ai déjà indiqué, nous n'avons pas à nous occuper de violations de contrat conjuguées mais plutôt de violations de contrat séparées et distinctes et nous n'avons pas à nous occuper d'un «même dommage» mais de deux genres distincts de dommages.

J'ai étudié les précédents cités par la majorité de la Division d'appel et je ne crois pas que l'arrêt *Thompson v. London County Council*³, puisse nous aider. Il s'agissait dans cette affaire-là d'un délit, la principale question était de savoir si le demandeur pouvait ajouter une autre partie à titre de défendeur sous le régime de l'ordonnance XVI et la conclusion a été qu'il n'y avait pas eu d'acte délictuel conjoint. Le résumé de l'arrêtiste se lit comme suit:

[TRADUCTION] Les demandeurs ont intenté une action contre les défendeurs, alléguant que ces derniers ont fait une excavation de façon négligente près de la maison des demandeurs, et ont causé par là un dommage à celle-ci. Les défendeurs dans leur défense ont nié toute responsabilité, et attribué le dommage totalement ou en partie à la négligence d'une compagnie d'aqueduc qui n'aurait pas suffisamment fermé la conduite d'eau principale. Sur une requête des demandeurs demandant d'ajouter la compagnie d'aqueduc comme défenderesse:—

Arrêt, les causes d'action contre les défendeurs et la compagnie d'aqueduc étant relatives à des délits distincts, bien que le dommage résultant ait pu avoir été le même dans chaque cas, la compagnie d'aqueduc ne peut être jointe comme défenderesse.

J'aurais plutôt cru que l'arrêt va à l'encontre de la thèse à l'appui de laquelle il a été cité en Division d'appel. Le Lord juge Collins a dit ceci, à la p. 844:

[TRADUCTION] ... mais une plaidoirie nous a été présentée qui, me semble-t-il, se fondait sur un faux raisonnement—à savoir que, parce que les demandeurs ont réclamé à l'égard d'un dommage unique, alors leur cause d'action était nécessairement unique aussi, peu importe le nombre de personnes qu'ils ont décidé de nommer dans l'assignation comme ayant causé ce dommage unique. Il me semble que cela n'est pas du tout un critère. Le dommage est une chose et l'*injuria* en est une autre. Ce qui constitue la cause d'action, c'est l'*injuria*, le délit commis par un

³ [1899] 1 Q.B. 840.

we are dealing with it upon the assumption that the two acts which were done, the one by the London County Council and the other by the New River Company, are entirely disconnected torts—each of them a separate *injuria*—if it be *injuria* at all—quite distinct one from the other. The one was done recently by the county council by excavation, and the other at a much earlier date by the water company allowing water from its mains to weaken the soil in front of the plaintiffs' property, and the joint result of those two independent torts has been that the plaintiffs' house has come down. The damage is one, but the causes of action which have led to that damage are two, committed by two distinct personalities.

A decision of our Court, *City of Prince Albert v. Underwood McLellan & Associates Ltd.*⁴, must be mentioned. In that case the appellant City employed the respondent firm of engineers to prepare plans for and to supervise the construction of a reservoir. A contract of construction was entered into between the City and a firm of contractors. Several months after work was begun the structure collapsed during the process of backfilling. At trial it was held that the failure of respondent properly to supervise the backfilling operation was the prime factor in the collapse of the reservoir. The judgment at trial was upheld in this Court. Hall J. for a majority of the Court said, p. 317:

While, as Maguire J.A. says, this does not absolve the contractors, it does not in any way constitute a finding of negligence against them but even if it did, the collateral liability, if any, of the contractors to the appellant under a separate and distinct contract cannot be used to defeat the appellant's right to judgment against the respondent, *Campbell Flour Mills Co. Ltd. v. Bowes*; *Campbell Flour Mills Co. Ltd. v. Ellis*, (1914) 32 O.L.R. 270; *Truth & Sportsman Ltd. v. Kethel*, (1932) 32 N.S.W.S.R. 421 at 427, and *Mayne & McGregor on Damages*, 12th ed., p. 162, nor could the liability of the contractors be determined in the present action as constituted, they

⁴ [1969] S.C.R. 305.

auteur distinct; et lorsque nous analysons cette affaire-ci (les faits ne sont pas contestés) nous découvrons que nous en traitons à partir du principe que les deux actes qui furent accomplis, l'un par le conseil du comté de Londres et l'autre par la compagnie New River, sont des délits sans aucun lien entre eux—chacun d'eux une *injuria* distincte—si *injuria* il y a—bien distincts l'un de l'autre. L'un a été commis récemment par le conseil de comté, au moyen d'une excavation, et l'autre a été commis à une date beaucoup plus reculée par la compagnie d'aqueduc qui a permis à l'eau de la conduite principale d'affaiblir le sol en avant de la propriété des demandeurs, et le résultat d'ensemble de ces deux délits indépendants a été que la maison des défendeurs s'est effondrée. C'est un seul et même dommage, mais deux causes d'action, commises par deux personnes distinctes, ont entraîné ce dommage.

Une décision de cette Cour, *City of Prince Albert c. Underwood McLellan & Associates Ltd.*⁴, doit être mentionnée. Dans cette affaire-là, la Ville appelante avait engagée la société d'ingénieurs intimée pour préparer les plans de construction d'un réservoir et pour surveiller les travaux. La Ville et une entreprise d'entrepreneurs en construction ont conclu un contrat de construction. Plusieurs mois après le début des travaux, la construction s'est effondrée pendant les travaux de remblayage. Au procès, on statua que l'omission de l'intimée de surveiller comme il convenait l'opération de remblayage avait été le premier facteur de l'effondrement du réservoir. Le jugement de première instance fut confirmé en cette Cour. M. le juge Hall, au nom d'une majorité de la Cour, déclara ceci, à la p. 317:

[TRADUCTION] Même si, comme le dit M. le Juge d'appel Maguire, cela n'exonère pas les entrepreneurs, ça ne constitue aucunement une conclusion de négligence contre eux; mais même si c'en constituait une, la responsabilité subsidiaire, s'il en est, des entrepreneurs envers l'appelante, en vertu d'un contrat séparé et distinct, ne peut être invoquée pour annuler le droit de l'appelante à un jugement contre l'intimée, *Campbell Flour Mills Co. Ltd. v. Bowes*; *Campbell Flour Mills Co. Ltd. v. Ellis*, (1914) 32 O.L.R. 270; *Truth & Sportsman Ltd. v. Kethel*, (1932) 32 N.S.W.S.R. 421, à la p. 427, et *Mayne & McGregor on Damages*, 12^e éd., p. 162; la responsabi-

⁴ [1969] R.C.S. 305.

not being parties. *Mayne on Damages*, 10th ed. at p. 127.

In that case the damage was one and indivisible, the collapse of a reservoir, and as I read the judgment Hall J. was of the opinion that the possible liability of the contractors to the City under contract 1 did not preclude recovery by the City from the engineers under contract 2. This is by no means at odds with the view that each contractor is liable for damage caused by him in breach of his contract, but not for damage caused by someone else under a separate contract respecting the same work. In my opinion in the case at bar the building contractor was not a concurrent wrongdoer and, with respect, I do not agree with the conclusion of the majority of the Appeal Division.

Bugold J.A. considered that the president and general manager of the defendant contractor with his building experience would be proficient in the study and interpretation of plans, the design of the house was bad, this ought to have been detected by him and he had a duty to inform the owners that the plans were faulty in design. The obligations of the building contractor to the owners are contained within the four corners of the contract and nowhere else. The contractor undertook and agreed to provide all the materials and perform, by the date specified, all the work shown on the drawings and described in the specifications prepared by Savoie & Carrière and agreed to give efficient supervision to the work, using its best skill and judgment. That is the extent of the contractual obligation. There is nothing in the contract which imposes a duty on the contractor to detect faults in the design plans prepared by the owners' architects or imposes a duty to inform the owners that the plans are faulty in design. Nor do I find anything in the evidence to support the conclusion that a building contractor of reasonable experience and competence, studying the detailed plans prepared by the architects, Savoie & Carrière, for the construction of the

lité des entrepreneurs ne saurait non plus faire l'objet d'une décision dans la présente action telle que constituée, les entrepreneurs n'y étant pas parties. *Mayne on Damages*, 10^e éd. à la p. 127.

Dans cette affaire-là le dommage était un et indivisible, l'effondrement d'un réservoir, et selon mon interprétation du jugement M. Le juge Hall était d'avis que la responsabilité possible des entrepreneurs envers la Ville en vertu du contrat 1 n'empêchait pas la Ville de recouvrer des ingénieurs en vertu du contrat 2. Cela n'est nullement incompatible avec l'opinion que chaque entrepreneur est responsable des dommages causés par lui en violation de son contrat, mais non des dommages causés par quelqu'un d'autre en vertu d'un contrat séparé relatif aux mêmes travaux. A mon avis, en la présente espèce, l'entrepreneur en construction n'est pas un coauteur et, respectueusement, je ne souscris pas à la conclusion de la majorité de la Division d'appel.

M. le juge d'appel Bugold a estimé que le président et directeur général de l'entreprise de construction défenderesse, avec son expérience de la construction, devait être compétent dans l'étude et l'interprétation de plans, que le plan de la maison était mauvais, ce dont il aurait dû se rendre compte, et qu'il avait le devoir d'informer les propriétaires qu'il y avait des erreurs dans les plans. Les obligations de l'entrepreneur en construction envers les propriétaires sont exposées dans le contrat et nulle part ailleurs. L'entrepreneur s'est engagé et a consenti à fournir tous les matériaux et à exécuter, pour la date spécifiée, tous les travaux figurant sur les dessins et décrits dans les devis préparés par Savoie et Carrière, et il a convenu de surveiller efficacement les travaux, au mieux de son habileté et de son jugement. C'est là l'étendue de l'obligation contractuelle. Il n'y a rien dans le contrat qui impose à l'entrepreneur le fardeau de déceler les fautes contenues dans les dessins préparés par les architectes des propriétaires ou qui lui impose un devoir d'informer les propriétaires que les plans contiennent des erreurs de conception. Je ne trouve non plus dans la preuve rien qui étaye la conclusion qu'un entrepreneur en construction raisonnablement expé-

house, would detect design fault. If that conclusion is to be reached it should be on the basis of expert evidence, and there was none. It was not a simple matter of failing to include in the plans some form of outside vent. It is understandable that dry rot can be caused by lack of ventilation. From the testimony I conclude that the architects should have provided for ventilation within the house but on the evidence I am quite unable to say that the building contractor could have detected and should have detected the design errors which, according to Mr. Arnoud of the architectural firm of Lagace & Massicotte, were to be found in the roof, the walls and the windows.

Bugold J.A. also considered there was a warranty implied in the contract that the house be reasonably fit for the purpose for which it was required: namely, human habitation. On this point the law is, I think, otherwise and is properly expressed in *Hudson's Building and Engineering Contracts*, 10th Ed., p. 51:

Where the employer does not employ an architect or other adviser, so that he is relying on the skill and judgment of the contractor, and the latter provides the design or specification, there is an implied term not only that the work will be carried out in a proper and workmanlike manner and with proper materials, but also that the work, when completed, will be fit for its purpose (for instance, in the case of a dwelling-house, fit for human habitation).

But no such term for fitness will be implied if what the contractor undertakes is to build a house in accordance with the employer's plans and specification, *a fortiori* if also to the satisfaction of the employer's architect or engineer.

The same principle is in these words in *Corpus Juris Secundum*, Vol. 17A at p. 295:

rimenté et compétent, étudiant les plans détaillés préparés par les architectes, Savoie et Carrière, pour la construction de la maison, décèlerait des erreurs de conception. S'il fallait en arriver à cette conclusion, il faudrait qu'elle soit fondée sur un témoignage d'expert, et il n'y en a pas eu. Il ne s'agissait pas simplement d'un manquement à inclure dans les plans un évent extérieur quelconque. On peut comprendre que la pourriture sèche peut être causée par un manque d'aération. Me fondant sur les témoignages je conclus que les architectes auraient dû prévoir un dispositif d'aération à l'intérieur de la maison mais à partir de la preuve je suis tout à fait incapable de dire que l'entrepreneur en construction aurait pu et aurait dû déceler les erreurs de conception qui, d'après M. Arnoud de la société d'architectes Lagacé et Massicotte, se sont trouvées dans le toit, les murs et les fenêtres.

M. le juge d'appel Bugold a aussi estimé que le contrat renferme une garantie tacite que la maison conviendra raisonnablement aux fins qu'on exigeait d'elle: soit, à des fins d'habitation par des humains. Sur ce point le droit est, je crois, bien différent, et il est exprimé comme il convient dans l'ouvrage *Hudson's Building and Engineering Contracts*, 10^e éd., p. 51:

[TRADUCTION] Lorsque l'employeur n'engage pas un architecte ou un autre conseiller, de sorte qu'il s'en remet à l'habileté et au jugement de l'entrepreneur, et que ce dernier fournit le plan ou les devis, il y a une condition implicite que non seulement les travaux seront exécutés convenablement à la manière d'un bon ouvrier et avec de bons matériaux, mais aussi que l'ouvrage, une fois terminé, conviendra à sa destination (par exemple, dans le cas d'une maison d'habitation, conviendra à l'habitation humaine).

Mais une telle condition de convenance à la destination n'est pas implicite si ce à quoi l'entrepreneur s'engage, c'est de construire une maison conforme aux plans et devis de l'employeur; il en est ainsi *a fortiori* si, également, il doit faire ce travail à la satisfaction de l'architecte ou de l'ingénieur de l'employeur.

Le même principe est énoncé dans les termes suivants dans le *Corpus Juris Secundum*, Vol. 17A, à la p. 295:

However where the work is to be undertaken under the direction of certain plans and specifications furnished by the other party, no warranty of fitness for intended use will be implied.

In the result, I would allow the appeal with costs, set aside the judgment of the Appeal Division and remit the case to the trial judge for an assessment of the damages caused by the defendant (appellant) due to faulty workmanship or materials with leave to either party to adduce further evidence on the assessment.

Appeal dismissed with costs, DICKSON J. dissenting.

Solicitors for the appellant: Rice & Auger, Edmunston.

Solicitor for the respondent: Gilbert, McGloan, Gillis, Jones & Church, Saint John.

[TRANSLATION] Toutefois lorsque les travaux sont entrepris sous l'égide de certains plans et devis fournis par l'autre partie, aucune garantie de convenance à l'utilisation proposée n'est implicite.

En fin de compte, je suis d'avis d'accueillir le pourvoi avec dépens, d'infirmier l'arrêt de la Division d'appel et de renvoyer l'affaire au premier juge pour une évaluation des dommages causés par la défenderesse (appelante) par suite d'une exécution technique fautive ou de mauvais matériaux, avec permission à chaque partie de fournir de nouveaux témoignages sur l'évaluation.

Appel rejeté avec dépens, le JUGE DICKSON étant dissident.

Procureurs de l'appelante: Rice & Auger, Edmunston.

Procureurs des intimés: Gilbert, McGloan, Gillis, Jones & Church, Saint-Jean (N-B).