

Frankel Structural Steel Limited (*Plaintiff*)
Appellant;

and

**Goden Holdings Limited,
Hyacinthine Properties Limited
and Gotfrid & Dennis** (*Defendants*)
Respondents.

1970: May 27, 28; 1971: February 1.

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

ON APPEAL FROM THE COURT OF APPEAL
FOR ONTARIO

Contracts—Direction to mortgagee and its solicitors to pay mortgage advances to supplier of structural steel for building—Mortgagee managed and controlled by solicitors' firm—Member of firm assuring supplier that payment would be made from advances—Advances made direct to mortgagor instead—Contract between supplier and mortgagee—Liability of solicitors.

H, a company incorporated to erect an apartment building, asked F to supply \$69,000 worth of structural steel. G, an investment company, arranged with H for the interim financing of the building through a one-year mortgage of \$300,000. H directed G and the latter's solicitors to pay "all advances to be made 30 days after delivery of all the steel contracted for". The solicitors sent a copy of the direction to F and retained the original. F was dissatisfied with the form of the direction and telephoned one B, a member of the solicitors' firm, who had charge of the transaction and who agreed that F's account would be paid out of the advances made as the work progressed.

F supplied the steel to the value of \$71,910. The \$2,910 was an addition to the original contract for \$69,000 and was not covered by the assurance given by B. One payment of \$20,700 was made, leaving a balance owing of \$51,210. F made repeated requests and was told that the account would be paid pursuant to the direction. In spite of this, advances were made by B direct to H in excess of the sum of \$51,210 after all the steel was supplied and during the period that F was being told that it would be paid.

Frankel Structural Steel Limited (*Demanderesse*)
Appelante;

et

**Goden Holdings Limited,
Hyacinthine Properties Limited
et Gotfrid & Dennis** (*Défenderesses*) *Intimées.*

1970: les 27 et 28 mai; 1971: le 1^{er} février.

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

EN APPEL DE LA COUR D'APPEL D'ONTARIO

Contrat—Ordre au créancier hypothécaire et à ses procureurs de payer au fournisseur d'acier de charpente les avances provenant du prêt hypothécaire—Créancier hypothécaire administré et dirigé par ses procureurs—Membre de l'étude assurant le fournisseur qu'il serait payé sur les avances—Avances versées directement au débiteur hypothécaire—Contrat entre le fournisseur et le créancier hypothécaire—Responsabilité des procureurs.

H qui a été constituée pour construire un immeuble résidentiel a demandé à F de lui fournir pour \$69,000 d'acier de charpente. G, une compagnie de placement, a convenu avec H de financer provisoirement la construction au moyen d'une hypothèque de \$300,000 par année. H a donné ordre à G et aux procureurs de cette dernière de payer «toutes avances exigibles 30 jours après la livraison de tout l'acier prévu au contrat». Les procureurs ont envoyé une copie de cet ordre de paiement à F et ont conservé l'original. Les termes de l'ordre ont déplu à F, celui-ci a téléphoné à B, un des procureurs, qui était chargé de l'affaire et qui a convenu que le compte de F serait acquitté sur les avances versées au fur et à mesure des progrès des travaux.

F a fourni pour \$71,910 d'acier. Ce montant comprenait un supplément de \$2,910, effectué au montant du contrat primitif de \$69,000 et qui n'était donc pas visé par l'assurance donnée par B. Un acompte de \$20,700 a été reçu, ce qui laissait un solde débiteur de \$51,210. F a maintes fois réclamé son dû et s'est fait dire que son compte allait être acquitté conformément à l'ordre. Malgré cela, B a versé directement à H des avances de plus de \$51,210 une fois tout l'acier livré et pendant la période où F se faisait dire qu'il allait être payé.

F sued G, H and G's solicitors to recover the balance owing for the steel delivered to H. At trial F obtained judgment against both G and its solicitors for \$51,210. On appeal, the judgment against G was affirmed to the extent of \$48,300. The judgment against the solicitors was reversed. F appealed from this reversal.

Held: The appeal should be allowed and the judgment at trial restored to the extent of \$48,300.

The Court agreed with the Court of Appeal that there was a contract between F and G, but it did not accept the conclusion that F dealt with B not as representing the solicitors personally but as representing them as solicitors for G. The solicitors were G to the extent that they were the only shareholders and officers of the company and had the management and control thereof. G had no independent volition.

F asked for and received the personal assurance of B that he would see to it that the client paid. He had full control over the disbursements made by the client. For some reason these disbursements were made on the decision of the firm through B in disregard of the undertaking. This involved liability on the firm of solicitors.

The argument that the direction constituted an equitable assignment binding upon G and the solicitors was not accepted. The unadvanced moneys under the mortgage did not constitute a fund which H could assign. Under the terms of the mortgage, it was for G, acting through its solicitors, to determine when it would make the advances under the mortgage.

APPEAL by the plaintiff from a judgment of the Court of Appeal for Ontario¹, allowing in part the appeal of the defendants Goden Holdings Limited and Gotfrid & Dennis from a judgment of Moorhouse J. Appeal allowed and judgment at trial restored, save as to the amount of damages.

R. F. Wilson, Q.C., and R. A. Smith, Q.C., for the plaintiff, appellant.

S. L. Robins, Q.C., for the defendants, respondents.

F a poursuivi G, H et les procureurs de G afin d'obtenir le solde dû pour l'acier délivré à H. Le juge de première instance a condamné G et ses procureurs à payer à F \$51,210. La Cour d'appel a confirmé mais à l'égard d'un montant de \$48,300, cette décision prononcée contre G; elle a infirmé toutefois le jugement rendu contre les procureurs. F en appelle maintenant contre cette cassation.

Arrêt: L'appel doit être accueilli et le jugement de première instance rétabli en fixant le montant à \$48,300.

La Cour est d'accord avec la Cour d'appel qu'il existait un contrat entre F et G, mais elle n'accepte pas la conclusion que F traitait avec B non à titre de représentant personnel des procureurs mais à titre de représentant de ceux-ci en tant que procureurs de G. Les procureurs étaient eux-mêmes G dans la mesure où ils en étaient les seuls actionnaires et dirigeants, et où ils l'administraient et la dirigeaient. G n'avait aucune volonté propre.

F a sollicité et obtenu l'assurance de B qu'il allait veiller à ce que le client paie. Il avait pleins pouvoirs sur les décaissements de fonds du client. Pour une raison quelconque, c'est l'étude, par l'entremise de B, qui a décidé de faire ces décaissements, au mépris de l'engagement. Cela entraîne la responsabilité de l'étude.

La prétention que l'ordre constituait un transport en «equity», liant à la fois les procureurs et G, ne peut pas être acceptée. Les sommes non décaissées en vertu de l'hypothèque ne constituaient pas un fonds que H pouvait transporter. Aux termes de l'hypothèque, il appartenait à G, par l'entremise de ses procureurs, de déterminer à quel moment elle ferait les avances y prévues.

APPEL de la demanderesse d'un jugement de la Cour d'appel d'Ontario¹, accueillant en partie l'appel des défenderesses Goden Holdings Limited et Gotfrid & Dennis d'un jugement du Juge Moorhouse. Appel accueilli et le jugement de première instance rétabli, sauf quant au montant des dommages.

R. F. Wilson, c.r., et R. A. Smith, c.r., pour la demanderesse, appelante.

S. L. Robins, c.r., pour les défenderesses, intimées.

¹ [1969] 2 O.R. 221, 5 D.L.R. (3d) 15.

¹ [1969] 2 O.R. 221, 5 D.L.R. (3d) 15.

The judgment of the Court was delivered by

JUDSON J.—Frankel Structural Steel Limited sued the three defendants for the price of structural steel delivered to Hyacinthine Properties Limited for the erection of a building in London, Ontario. Goden Holdings Limited had arranged with Hyacinthine for the interim financing of the building through a one-year mortgage of \$300,000. Gotfrid & Dennis are a firm of solicitors who acted for Goden and, to a certain extent, for the builder Hyacinthine. At trial Frankel obtained judgment against both Goden and their solicitors for \$51,210. On appeal¹, the judgment against Goden was affirmed to the extent of \$48,300. The judgment against the solicitors was reversed. Frankel now appeals from this reversal.

In September of 1964, Hyacinthine asked Frankel to supply \$69,000 worth of structural steel. Frankel refused to supply this steel on credit without some security by way of a direction assuring that it would be paid out of the advances that Goden would be making under the building mortgage. This resulted in a direction which I now set out in full:

To: Goden Holdings Limited
and to: Its solicitors
Gotfrid & Dennis,
133 Richmond Street West,
Toronto 1, Ontario

Re: Hyacinthine Properties Limited apartment house project located at Scenic Drive in the City of London, Ontario. Parts of Lot 20, Broken Front Concession B.

YOU ARE HEREBY AUTHORIZED AND DIRECTED to pay to Frankel Structural Steel Limited, 1139 Shaw Street, Toronto 4, Ontario, out of the advances of the above Mortgage from time to time the following:

To pay all advances to be made 30 days after delivery of all the steel contracted for in a contract attached hereto dated September 14th, 1964. Notwithstanding the foregoing and without limiting the generality thereof, this shall include delivery and acceptance at the City of London, Scenic Drive, of

Le jugement de la Cour a été rendu par

LE JUGE JUDSON—Frankel Structural Steel Limited a poursuivi les trois défenderesses afin d'obtenir paiement pour de l'acier de charpente livré à Hyacinthine Properties Limited en vue de la construction d'un immeuble à London (Ontario). Goden Holdings Limited avait convenu avec Hyacinthine de financer provisoirement la construction au moyen d'une hypothèque de \$300,000 pour une année. Gotfrid & Dennis, procureurs, représentaient Goden et, jusqu'à un certain point, le constructeur Hyacinthine. Le juge de première instance a condamné Goden et ses procureurs à payer à Frankel \$51,210. La Cour d'appel¹ a confirmé mais à l'égard d'un quantum de \$48,300, cette décision prononcée contre Goden; elle a infirmé toutefois le jugement rendu contre les procureurs. Frankel se pourvoit maintenant contre cette cassation.

En septembre 1964, Hyacinthine a demandé à Frankel de lui fournir pour \$69,000 d'acier de charpente. Frankel a refusé de le faire à crédit sans la garantie que lui offrirait un ordre de paiement en sa faveur, sur les avances que ferait Goden aux termes de l'hypothèque sur la construction. L'ordre de paiement reproduit ici *in extenso* est la conséquence de cette exigence:

[TRADUCTION] A: Goden Holdings Limited
et A: ses procureurs
Gotfrid & Dennis
133 ouest, rue Richmond
Toronto 1 (Ontario)

Réf.: Projet de construction d'un immeuble de rapport de Hyacinthine Properties Limited, sur Scenic Drive, dans la ville de London (Ontario). Parties du lot n° 20, Broken Front Concession B.

IL VOUS EST PAR LES PRÉSENTES PERMIS ET ORDONNÉ de payer à l'occasion, à Frankel Structural Steel Limited, 1139, rue Shaw, Toronto 4 (Ontario), sur les avances de l'hypothèque précitée, ce qui suit:

Toutes avances exigibles 30 jours après la livraison de tout l'acier prévu au contrat ci-joint, daté du 14 septembre 1964. Nonobstant ce qui précède et sans restreindre la portée générale, y sont comprises la livraison et l'acceptation à London, Scenic Drive, de toutes les poutres à treillis en acier et

¹ [1969] 2 O.R. 221, 5 D.L.R. (3d) 15.

¹ [1969] 2 O.R. 221, 5 D.L.R. (3d) 15.

all of the open web, steel joist and accessories therefor and for so doing this shall be your good, sufficient and irrevocable authority.

Dated the 21st day of September, 1964.

HYACINTHINE PROPERTIES LIMITED

Per: (sgd) H. Wein

Hubert Wein

There was some dispute about the origin of this direction but both the trial judge and the Court of Appeal have found that it was typed and prepared in the office of the solicitors. A copy of it was sent to Frankel by the solicitors on September 21, 1964. They retained the original. Frankel was dissatisfied with the form of the direction and telephoned one Burnett, a solicitor in the office of Gotfrid & Dennis who had charge of the transaction and who agreed that Frankel's account would be paid out of the advances made as the work progressed. Burnett knew that Frankel relied upon the direction in supplying the steel.

Again, there was some dispute about this evidence. Burnett denied any conversation with Frankel in September of 1964 to the effect that Frankel would be paid from the advances on the mortgage loan. The trial judge accepted Frankel's evidence on this point and found that Burnett assured Frankel that payment would be made to Frankel from advances on the mortgage loan. The Court of Appeal not only did not interfere with this finding, but made it the basis for its affirmation of the judgment against Goden in that it established the contract between Frankel and Goden.

In November and December of 1964, Frankel supplied the steel to the value of \$71,910. The \$2,910 was an addition made in October to the original contract for \$69,000 and was not covered by the assurance given in September. After the delivery of the steel, Frankel made a number of telephone calls to Burnett asking for payment. One payment of \$20,700 was made on February 24, 1965, leaving a balance owing of \$51,210. At no time did Burnett or anyone on his behalf advise Frankel that the direction would not be honoured. Frankel made repeated requests and was told that the account would be paid

pièces accessoires. A cette fin, les présentes vous sont une autorisation valable, suffisante et irrévocable.

Daté du 21 septembre 1964.

Pour HYACINTHINE PROPERTIES LIMITED

(Signé) H. Wein

Hubert Wein

La source de cet ordre de paiement a été contestée mais le juge de première instance et la Cour d'appel ont déterminé qu'il avait été dactylographié et rédigé dans les bureaux des procureurs. Ceux-ci ont conservé l'original et en ont envoyé une copie à Frankel le 21 septembre 1964. Les termes de l'ordre ayant déplu à Frankel, celui-ci a téléphoné à un procureur de l'étude Gotfrid & Dennis, nommé Burnett, qui était chargé de l'affaire et qui a convenu que le compte de Frankel serait acquitté sur les avances versées au fur et à mesure des progrès des travaux. Burnett savait que Frankel allait fournir l'acier sur la foi de l'ordre en question.

Par ailleurs, les dépositions sur ce point ont provoqué un différend. Burnett a nié avoir déclaré à Frankel, en septembre 1964, que cette dernière serait payée sur les avances provenant du prêt hypothécaire. Sur ce point, le juge de première instance a accepté la version de Frankel et a conclu que celle-ci avait reçu de Burnett l'assurance qu'elle serait payée sur les avances provenant du prêt hypothécaire. Non seulement la Cour d'appel s'est-elle abstenue d'infirmier cette conclusion, mais elle en a fait la base de sa confirmation du jugement prononcé contre Goden, c'est-à-dire qu'elle établissait le contrat entre Frankel et Goden.

En novembre et décembre 1964, Frankel a fourni pour \$71,910 d'acier. Ce montant comprenait un supplément de \$2,910, effectué en octobre, au montant du contrat primitif de \$69,000, et qui n'était donc pas visé par l'assurance donnée en septembre. Après livraison de l'acier, Frankel a téléphoné plusieurs fois à Burnett pour réclamer le paiement de son compte. Elle a reçu un acompte de \$20,700 le 24 février 1965, ce qui laissait un solde débiteur de \$51,210. Jamais Burnett, ni personne en son nom, n'a informé Frankel que l'ordre de paiement ne serait pas respecté. Frankel a maintes fois réclamé son

pursuant to the direction. In spite of this, advances were made by Burnett direct to Hyacinthine in excess of the sum of \$51,210 after all the steel was supplied and during the period that Frankel was being told that it would be paid. Frankel says that because of these assurances given throughout the transaction, it did not file a lien.

In spite of the denial of Burnett the trial judge found that Burnett knew that Frankel had fully supplied all the steel, that he either had in his hands the invoices or knew the amount of them, and that he also had the architect's report, dated January 12, 1965, saying that Frankel had supplied all its materials. These findings were not disturbed on appeal.

Gotfrid & Dennis received from Hyacinthine a finder's fee of \$15,000 for arranging the mortgage loan from Goden to Hyacinthine and, according to the terms of the mortgage, legal fees for the cost of handling the advances made under the mortgage from time to time.

Frankel, on its appeal before us, alleges this error in the judgment of the Court of Appeal. It says that the Court's holding that Burnett's promise to pay for the steel delivered to Hyacinthine established not only a contract between Frankel and Goden, but a binding contract on the part of Gotfrid & Dennis to see that Frankel was paid out of the advances to be made to Hyacinthine.

The ratio of the decision of the Court of Appeal is found in the following passage from its reasons:

I am of the opinion that the facts accepted by the trial Judge support the establishment of a contract between Frankel and Goden; in elementary terms, an unilateral contract arising out of a promise to pay for steel delivered to Hyacinthine. The act, having been performed, the promise became enforceable. I am not troubled in this case by any such questions as whether the promise would be enforceable if it were withdrawn before delivery of the steel was completed, or whether it would be enforceable in respect of partial delivery without having been withdrawn.

I am in entire agreement with these reasons as far as they go but I do not accept the conclusion

dû et s'est fait dire que son compte allait être acquitté conformément à l'ordre. Malgré cela, Burnett a versé directement à Hyacinthine des avances de plus de \$51,210 une fois tout l'acier livré et pendant la période où Frankel se faisait dire qu'elle allait être payée. Cette dernière déclare qu'à cause de ces affirmations répétées elle n'a pas enregistré de privilège.

Malgré les dénégations de Burnett, le juge de première instance a conclu que celui-ci savait que Frankel avait fourni tout l'acier, qu'il avait en main les factures ou en connaissait le montant, qu'il avait également le rapport des architectes, daté du 12 janvier 1965, lequel déclarait que Frankel avait fourni tous les matériaux. La Cour d'appel n'a pas modifié ces conclusions-là.

L'étude Gotfrid & Dennis a reçu d'Hyacinthine une commission de \$15,000 pour avoir mené à bonne fin le prêt hypothécaire de Goden à Hyacinthine et, conformément aux dispositions de l'hypothèque, des honoraires pour s'être occupée des avances faites à l'occasion par le créancier hypothécaire.

Dans son pourvoi en cette Cour, Frankel prétend que l'arrêt de la Cour d'appel contient l'erreur suivante. Elle dit que la Cour, en décidant que la promesse faite par Burnett de payer pour l'acier livré à Hyacinthine constituait non seulement un contrat liant Frankel et Goden, mais un engagement obligatoire de la part de Gotfrid & Dennis de veiller à ce que Frankel soit payée sur les avances versées à Hyacinthine.

Le fondement de la décision de la Cour d'appel se trouve dans le passage suivant de ses motifs:

[TRADUCTION] Je suis d'avis que les faits retenus par le Juge de première instance étayaient l'établissement d'un contrat entre Frankel et Goden; en termes élémentaires, un contrat unilatéral découlant d'une promesse de payer pour l'acier livré à Hyacinthine. Livraison faite, la promesse devenait exécutoire. En l'occurrence, je ne me soucie pas de considérations telles que, par exemple, la question de savoir si la promesse serait exécutoire si elle était retirée avant la livraison complète de l'acier, ou si elle serait exécutoire en cas de livraison partielle sans avoir été retirée.

Je suis tout à fait d'accord avec ces motifs, pour ce qui est de ces points-là, mais je n'accepte

reached in another part of the reasons that Frankel, through Harrison, dealt with Burnett not as representing Gotfrid & Dennis personally but as representing them as solicitors for Goden. My reasons are these: Goden was a very unusual company. Its officers and shareholders were three in number, Mr. Gotfrid, Mr. Dennis and Mr. Burnett, three solicitors associated in practice. Burnett was the one in charge of the transactions with which we are concerned. The company had no separate bank account. It kept no books or records. It was used as a means of making interim building loans on behalf of clients of the law firm. The money contributed by these clients appeared in the trust account of the law firm under the name of Goden Holdings Limited. The legal position appears to be that the clients were creditors of Goden and the law firm was the trustee of these funds. Goden could not act in any way without the solicitors willing it.

How can these solicitors say that their undertaking was given through Burnett on behalf of Goden; that they neglected or refused to carry out their undertaking on behalf of Goden; that this neglect or refusal on behalf of Goden involves Goden in responsibility but not them? They were Goden to the extent that they were the only shareholders and officers and that they had management and control. Goden had no independent volition.

Frankel in its conversations with Burnett was asking for and received the assurance in the only capacity in which it knew Burnett, that is, as a solicitor in a firm who was in charge of the transaction. It was not talking to Burnett in his capacity as solicitor for Goden, which might or might not carry out his undertaking. It asked for and received the personal assurance of an individual that he would see to it that the client paid. He had full control over the disbursements made by the client. For some reason these disbursements were made on the decision of the firm through Burnett in disregard of the undertaking. My opinion is that this involves liability on the firm of solicitors. There is no question that Burnett committed the firm.

pas la conclusion énoncée dans une autre partie des motifs, savoir: Frankel, par l'intermédiaire d'Harrison traitait avec Burnett non à titre de représentant personnel de Gotfrid & Dennis mais à titre de représentant de ceux-ci en tant que procureurs de Goden. Voici mes raisons: Goden est une compagnie qui sort tout à fait de l'ordinaire. Elle n'a que trois dirigeants et actionnaires: MM. Gotfrid, Dennis et Burnett, trois avocats associés pour la pratique du droit. C'est M. Burnett qui s'occupait des opérations qui nous intéressent. La compagnie n'avait pas de compte en banque distinct. Elle ne faisait pas de comptabilité et ne gardait pas de dossiers. Elle servait à faire des prêts provisoires à la construction pour le compte de clients de l'étude. Les fonds placés par ces clients étaient inscrits au compte en fidéicomis de l'étude sous la rubrique: Goden Holdings Limited. Juridiquement, la situation paraît avoir été celle-ci: les clients étaient les créanciers de Goden, et l'étude était fiduciaire de ces fonds. Goden ne pouvait aucunement agir sans l'assentiment des procureurs.

Comment ces procureurs peuvent-ils affirmer que leur engagement a été pris par Burnett au nom de Goden; qu'ils ont négligé ou refusé de donner suite à leur engagement au nom de Goden; que cette négligence ou ce refus au nom de Goden engage la responsabilité de Goden, mais non la leur? Ils étaient eux-mêmes Goden dans la mesure où ils en étaient les seuls actionnaires et dirigeants, et où ils l'administraient et la dirigeaient. Goden n'avait aucune volonté propre.

Frankel, dans ses entretiens avec Burnett, a reçu de lui l'assurance qu'elle lui avait demandée en la seule qualité qu'elle lui reconnaissait, celle de procureur attaché à une étude qui se chargeait de l'affaire. Elle ne s'est pas adressée à Burnett en sa qualité de procureur de Goden qui, elle, allait peut-être, ou n'allait peut-être pas, s'acquitter de son engagement. Elle a sollicité et obtenu d'un particulier l'assurance qu'il allait veiller à ce que le client paie. Il avait pleins pouvoirs sur les décaissements de fonds du client. Pour une raison quelconque, c'est l'étude, par l'entremise de Burnett, qui a décidé de faire ces décaissements, au mépris de l'engagement. A mon avis, cela entraîne la responsabilité de l'étude. Sans aucun doute Burnett a engagé l'étude.

The evidence of the head of the firm is that "since advances were being made out of the firm's trust account, he would be making them as a member of the firm." He also said that the advances would have been authorized by Goden and to the extent that they were so authorized he may have been acting as an officer of Goden, but I have already pointed out that Goden had no independent volition.

The only other matter that requires mention is the form of the direction dated September 21, 1964, set out above. Frankel still argues that this direction constituted an equitable assignment binding upon Gotfrid & Dennis and Goden. This is not the ratio of the Court of Appeal and I am in agreement with its reasons on this point. The unadvanced moneys under the mortgage did not constitute a fund which Hyacinthine could assign. Under the terms of this mortgage, it was for Goden, acting through its solicitors, to determine when it would make the advances under this mortgage.

I would allow the appeal by varying the judgment of the Court of Appeal to make a finding of liability against the defendant Gotfrid & Dennis to the extent of \$69,000 less the payment of \$20,700, namely \$48,300. For these reasons and these reasons alone I would restore the judgment at trial to the extent of \$48,300. The appellant is entitled to its costs both here and in the Court of Appeal.

Appeal allowed with costs.

Solicitors for the plaintiff, appellant: Wahn, Mayer, Smith, Creber, Lyons, Torrance & Stevenson, Toronto.

Solicitors for the defendants, respondents: Robins & Robins, Toronto.

Le chef de l'étude a témoigné que [TRANSLATION] «vu que les avances provenaient du compte en fidéicomis de l'étude, il les faisait en sa qualité de membre de l'étude». Il a ajouté que les avances auraient été autorisées par Goden et que, dans la mesure où elles l'étaient, il peut avoir agi à titre de dirigeant de Goden, mais j'ai déjà signalé que cette dernière n'avait aucune volonté propre.

Le seul autre point dont il y a lieu de parler c'est la rédaction de l'ordre du 21 septembre 1964, reproduit plus haut. Frankel soutient encore que cet ordre constitue un transport en «equity», (equitable assignment) liant à la fois Gotfrid & Dennis et Goden. Ce n'est pas ainsi que l'a envisagé la Cour d'appel et j'adopte ses motifs sur ce point. Les sommes non décaissées en vertu de l'hypothèque ne constituaient pas un fonds que Hyacinthine pouvait transporter. Aux termes de l'hypothèque, il appartenait à Goden, par l'entremise de ses procureurs, de déterminer à quel moment elle ferait les avances y prévues.

Je suis d'avis d'accueillir le pourvoi en modifiant l'arrêt de la Cour d'appel pour conclure à la responsabilité de la défenderesse, Gotfrid & Dennis, cela à l'égard d'un quantum de \$69,000, dont on déduira le paiement de \$20,700, soit une somme de \$48,300. Pour ces motifs, et ceux-là seulement, je suis d'avis de rétablir le jugement de première instance en fixant le quantum à \$48,300. L'appelante a droit à ses dépens en cette Cour et en Cour d'appel.

Appel accueilli avec dépens.

Procureurs de la demanderesse, appelante: Wahn, Mayer, Smith, Creber, Lyons, Torrance & Stevenson, Toronto.

Procureurs des défenderesses, intimées: Robins & Robins, Toronto.