

The Dental Company of Canada Limited
Appellant;

and

Sperry Rand Canada Limited *Respondent;*

and

**Her Majesty the Queen in Right of the
Province of Ontario as Represented by
the Minister of Public Works** *Respondent.*

1970: November 12; 1971: February 1.

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

ON APPEAL FROM THE COURT OF APPEAL
FOR ONTARIO

*Landlord and tenant—Head lease—Rights of
renewal—Lessee entering into agreement to lease—
Whether rights of renewal granted to lessee under
head lease accrued to sublessee under sublease.*

By lease dated March 26, 1954, L leased certain property to RR for a term of 25 years ending on December 31, 1978. RR obtained the consent of L and entered into an agreement to lease dated June 9, 1964, by which the premises were to be sublet to D for a term of 10 years and one-half month, less one day, commencing on December 16, 1968, and expiring on December 30, 1978.

The agreement provided for the execution of a sublease which was attached as Schedule "B", and contained in cl. 3 a term (not included in the sublease itself) entitling D to require RR to exercise its renewal privileges as set forth in the head lease. The sublease itself contained a term entitling D "to all the benefit and services and privileges used and enjoyed by [RR] under the terms of the Head Lease".

The land in question had been sublet by RR to the Crown until December 15, 1968. The Crown subsequently purchased L's reversionary interest in the land and by agreement dated August 13, 1968, D agreed to sell to the Crown all its interest in the premises.

SR succeeded RR in 1966, and by agreement dated December 16, 1968, the premises were sublet to D upon exactly the same terms as those contained in Schedule B to the 1964 agreement to lease.

The Dental Company of Canada Limited
Appelante;

et

Sperry Rand Canada Limited *Intimée;*

et

**Sa Majesté la Reine du chef de la
Province d'Ontario, représentée par le
Ministre des Travaux publics** *Intimée.*

1970: le 12 novembre; 1971: le 1^{er} février.

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

EN APPEL DE LA COUR D'APPEL D'ONTARIO

*Louage de choses—Bail principal—Droits de re-
conduction—Locataire concluant une convention en
vue d'un bail—Les droits de reconduction accordés
au locataire en vertu du bail principal ne passent pas
au sous-locataire en vertu du sous-bail.*

Le 26 mars 1954, L louait à RR un immeuble pour une période de 25 ans expirant le 31 décembre 1978. RR a obtenu le consentement de L et, le 9 juin 1964, elle a conclu une convention en vue d'un bail en vertu de laquelle les lieux devaient être sous-loués à D pour une période de 10 ans et un demi-mois moins un jour, commençant le 16 décembre 1968 et se terminant le 30 décembre 1978. La convention prévoyait la signature du sous-bail qui était annexé sous le titre d'annexe «B», et contenait, en sa cl. 3, une condition (non comprise dans le sous-bail même) donnant droit à D d'exiger que RR exerce les privilèges de reconduction énoncés au bail principal. Le sous-bail lui-même contenait une condition donnant à D droit «à tout l'avantage et à tous les services et privilèges dont [RR] jouit et fait usage en vertu du bail principal».

RR avait sous-loué l'immeuble à la Couronne jusqu'au 15 décembre 1968. Subséquemment, la Couronne a acheté le droit de retour que possédait L à l'égard de l'immeuble et, par un contrat daté du 13 août 1968, D a consenti à vendre à la Couronne son intérêt sur les lieux.

SR a succédé à RR en 1966 et, par un accord intervenu le 16 décembre 1968, elle a sous-loué les lieux à D exactement aux mêmes conditions que contient l'annexe «B» de la convention en vue d'un bail passé en 1964.

D moved to have its rights under the head lease and sublease declared, and succeeded at trial in obtaining a declaration that the rights of renewal granted to RR under the head lease accrued to D under the sublease. On appeal, this judgment was reversed. D appealed to this Court from that decision.

Held: The appeal should be dismissed.

The questions submitted for determination could only be answered affirmatively if (a) the sublease and lease to D were assignments of the full unexpired term of the head lease, or (b) cl. 3 of the agreement to lease and the benefit and services and privileges clause of the sublease combined to make D the lessee of the renewal terms.

The reversion of one day expectant upon the expiry of the term granted to D in the lease and sublease prevented the sublease from becoming an assignment to D.

Clause 3 of the agreement to lease only entitled the appellant to force SR to exercise its renewal privileges, which then might be the subject of a further agreement between the parties, but it did not in itself allow D to claim further rights in the leasehold. The conferral of all benefit, services and privileges enjoyed by SR under the head lease to the appellant in the sublease could not be interpreted so as to grant the right of renewal to D also, as this would be inconsistent both with the interpretation placed upon cl. 3 of the agreement to lease and with the express reservation of one day to SR.

APPEAL from a judgment of the Court of Appeal for Ontario, allowing an appeal by the respondent Sperry Rand Canada Limited from an order of King J., upon motion made by the appellant for an order declaring the rights of the parties under a certain agreement to lease and under a certain lease. Appeal dismissed.

R. J. Rolls and L. D. Roebuck, for the appellant.

W. J. Smith, Q.C., and P. Ridout, Q.C., for the respondent Sperry Rand Canada Limited.

The judgment of the Court was delivered by

JUDSON J.—The appellant, The Dental Company of Canada Limited, is presently the sub-

D a demandé une déclaration quant à ses droits en vertu du bail principal et du sous-bail, et a réussi en première instance à obtenir une déclaration que les droits de reconduction accordés à RR aux termes du bail principal passent à D aux termes du sous-bail. La Cour d'appel a infirmé ce jugement. D en appela à cette Cour.

Arrêt: L'appel doit être rejeté.

On ne peut répondre oui aux questions dont la Cour a été saisie que si (a) le sous-bail et le bail à D étaient des cessions de toute la période non révolue du bail principal, ou (b) la cl. 3 de la convention en vue d'un bail et la clause du sous-bail relative à l'avantage et aux services et privilèges, ensemble font de D le locataire durant les périodes de reconduction.

Le droit de retour d'un jour avant l'expiration de la période accordée à D dans le bail et le sous-bail empêche le sous-bail de devenir une cession à D.

La cl. 3 de la convention en vue d'un bail ne donnait droit à l'appelante que d'obliger SR à exercer ses privilèges de reconduction, lesquels pourraient ensuite donner lieu à un accord entre les intéressés, mais cette clause-là, en soi, ne permet pas à D de revendiquer d'autres droits dans la tenure à bail. Le fait que l'avantage et tous les services et privilèges dont jouit SR en vertu du bail principal sont par le sous-bail conférés à l'appelante ne peut s'interpréter comme accordant également à D le droit de reconduction, car cela ne concorderait pas avec l'interprétation donnée à la cl. 3 de la convention en vue d'un bail, ni avec la réserve formelle d'un jour en faveur de SR.

APPEL d'un jugement de la Cour d'appel d'Ontario, accueillant un appel de l'intimée Sperry Rand Canada Limited d'une décision du Juge King, sur demande faite par l'appelante pour obtenir une déclaration quant aux droits des parties aux termes d'une convention en vue d'un bail et aux termes d'un bail. Appel rejeté.

R. J. Rolls et L. D. Roebuck, pour l'appelante.

W. J. Smith, c.r., et P. Ridout, c.r., pour l'intimée Sperry Rand Canada Limited.

Le jugement de la Cour a été rendu par

LE JUGE JUDSON—L'appelante, The Dental Company of Canada Limited, est actuellement

lessee of land in the City of Toronto which was owned by the London Life Insurance Company but is now owned by the respondent, Her Majesty the Queen in right of the Province of Ontario as represented by the Minister of Public Works. The respondent, Sperry Rand Canada Limited, is the successor to Remington Rand, which was the lessee and sublessor of the property. The Dental Company moved to have its rights under the head lease and sublease declared, and were successful at trial in obtaining a declaration that certain rights of renewal granted to Remington Rand under the head lease accrued to the Dental Company under the sublease. On appeal, this judgment was reversed. The appellant now appeals from that decision.

By lease dated March 26, 1954, The London Life Insurance Company leased the property in question to Remington Rand for a term of 25 years ending on December 31, 1978. This head lease contained the following terms which are relevant to the present proceedings:

3. The lessee covenants that it will not assign or sub-let the said premises without having first obtained the consent in writing of the Lessor, provided, however, that said consent shall not be unreasonably withheld.

18. . . . the Lessee shall, at its option, have the privilege of taking a new lease of the demised premises for each of one or more or all of four (4) further consecutive terms of five (5) years each, at a yearly rental which shall be equal to One and One-half per centum ($1\frac{1}{2}\%$) of the cost of the demised premises, which sum shall be payable in equal monthly instalments, in advance, and otherwise upon and subject to the terms and provisions of this indenture. If and to the extent that Remington Rand shall elect to exercise that privilege, it shall, with respect to each of the said four (4) renewal terms of five (5) years each, give notice in writing to the Lessor not later than three (3) months prior to the expiry of the said term, or of any one or more of the said four (4) renewal terms of five (5) years each; which notice may be given by the Lessee not more than six (6) months prior to the dates of the expiry of each such term; whereupon the Lessor will, at the cost and expense of the Lessee, grant such new lease for a further period of five (5) years from the expiry of the term of the then current lease of the demised

sous-locataire, en la ville de Toronto, d'un immeuble qui appartenait précédemment à la London Life Insurance Company mais qui appartient maintenant à l'intimée, Sa Majesté la Reine, du chef de la province d'Ontario, représentée par le ministre des Travaux publics. L'intimée, Sperry Rand Canada Limited, est successeur de Remington Rand, qui était locataire et sous-bailleresse de la propriété. Dental Company ayant demandé une déclaration quant à ses droits en vertu du bail principal et du sous-bail, le tribunal de première instance a statué que, de par le sous-bail, certains droits de reconduction accordés à Remington Rand aux termes du bail principal passent à Dental. La Cour d'appel ayant infirmé ce jugement, l'appelante se pourvoit maintenant à l'encontre de cet arrêt.

Le 26 mars 1954, la London Life Insurance Company louait à Remington Rand l'immeuble en question pour une période de 25 ans expirant le 31 décembre 1978. Ce bail principal contenait les clauses suivantes, pertinentes en l'occurrence:

[TRADUCTION] 3. Le locataire s'engage à ne pas céder ni sous-louer lesdits lieux sans avoir d'abord obtenu le consentement par écrit de la bailleresse, à condition toutefois, que ledit consentement ne soit pas refusé sans raison valable.

18. . . . le locataire aura à son gré le privilège de contracter un nouveau bail relativement aux lieux loués, et ce pour une, plusieurs, ou chacune de quatre (4) autres périodes consécutives de cinq (5) ans chacune, à un loyer annuel égal à un et demi pour cent ($1\frac{1}{2}\%$) du coût des lieux loués; lequel montant sera payable d'avance, par versements mensuels égaux, et d'autre part suivant et d'après les termes et conditions du présent contrat. Dans le cas et la mesure où Remington Rand aura opté pour l'exercice de ce privilège, elle devra, à l'égard de chacune desdites quatre (4) périodes de reconduction de cinq (5) ans chacune, en donner avis par écrit à la bailleresse, pas plus de trois (3) mois avant l'expiration de ladite période, ou de l'une ou plusieurs desdites quatre (4) périodes de reconduction de cinq (5) ans chacune; cet avis pourra être donné par la locataire pas plus de six (6) mois avant la date d'expiration de chacune desdites périodes; sur quoi la bailleresse accordera, aux frais de la locataire, un nouveau bail comme susdit pour une période supplémentaire de cinq (5) ans à compter de l'expiration du bail alors en cours. Au

premises. In the event of such notice being given by the Lessee of such desire to renew for a further term of five (5) years, the Lessee covenants with the Lessor to accept such renewal lease.

24. And it is expressly agreed between the Parties hereto that all grants, covenants and agreements, rights, powers, privileges and liabilities contained in this Indenture shall be read and held as made by and with and granted to and imposed upon the respective parties hereto, their successors and assigns, and these presents shall be read and construed the same as if the words successors and assigns had been inscribed in all proper and necessary places.

Remington Rand obtained the consent of London Life and entered into an agreement to lease dated June 9, 1964, by which the premises were to be sublet to the Dental Company for a term of 10 years and one-half month, less one day, commencing on December 16, 1968, and expiring on December 30, 1978.

The agreement provided for the execution of a sublease which was attached as Schedule "B", and contained in clause 3 a term which was not included in the sublease itself. This clause reads:

3. At any time not later than three (3) months prior to the expiration of the term of the sublease to the Tenant the Tenant may by notice in writing to Remington require Remington to exercise the renewal privileges set forth in Paragraph 18 of the Head Lease which Remington covenants and agrees to do.

The sublease itself contained the following term, the interpretation of which, along with clause 3 of the agreement to lease, is the subject of this appeal:

IT IS FURTHER UNDERSTOOD and agreed that the Dental Company shall be entitled to all the benefit and services and privileges used and enjoyed by Remington under the terms of the Head Lease so far as the same shall be applicable to the demised premises.

The land in question had been sublet by Remington Rand to the Crown until December 15, 1968. The Crown subsequently purchased London Life's reversionary interest in the land and by agreement dated August 13, 1968, the Dental Company agreed to sell to the Crown all its interests in the premises. The latter transaction

cas où la locataire donne un tel avis de son désir de reconduire le bail pour une période supplémentaire de cinq (5) ans, la locataire convient avec la bailleresse d'accepter le bail ainsi reconduit.

24. Et les parties aux présentes conviennent expressément que tous transferts, engagements et accords, droits, pouvoirs, privilèges et obligations contenus dans le présent contrat se liront, s'interpréteront et seront tenus pour conclus par et avec les parties contractantes, leurs successeurs et ayants droit, et accordés ou imposés à elles ou à eux; et les présentes se liront et s'interpréteront comme si les mots successeurs et ayants droit avaient été insérés à tous les endroits voulus et nécessaires.

Remington Rand a obtenu le consentement de London Life et, le 9 juin 1964, elle a conclu une convention en vue d'un bail en vertu de laquelle les lieux devaient être sous-loués à Dental pour une période de 10 ans et un demi-mois moins un jour, commençant le 16 décembre 1968 et se terminant le 30 décembre 1978.

La convention prévoyait la signature d'un sous-bail qui y était annexé sous le titre d'Annexe «B» et contenait, en sa clause 3, une condition non comprise dans le sous-bail même, à savoir:

[TRADUCTION] 3. A n'importe quel moment antérieur à trois (3) mois de la date d'expiration du sous-bail accordé au locataire, le locataire peut, en donnant à Remington un avis par écrit à cet effet, exiger que Remington exerce les privilèges de reconduction énoncés au paragraphe 18 du bail principal, ce à quoi Remington s'engage et s'oblige.

Le sous-bail lui-même contient la condition suivante dont l'interprétation, comme celle de la clause 3 de la convention en vue d'un bail, fait l'objet du présent pourvoi:

[TRADUCTION] IL EST EN OUTRE ENTENDU et convenu que Dental Company aura droit à tout l'avantage et à tous les services et privilèges dont Remington jouit et fait usage en vertu du bail principal, dans la mesure où lesdits avantage, services et privilèges s'appliqueront aux lieux loués.

Remington Rand avait sous-loué l'immeuble en question, à la Couronne jusqu'au 15 décembre 1968. Subséquemment, la Couronne a acheté le droit de retour que possédait London Life à l'égard de l'immeuble et, par un contrat daté du 13 août 1968, Dental Company a consenti à vendre à la Couronne son intérêt sur les lieux.

has not been closed, pending the outcome of these proceedings. Understandably, the Crown supports the position of the Dental Company.

Sperry Rand succeeded Remington Rand in 1966, and by agreement dated December 16, 1968, the premises were sublet to the Dental Company upon exactly the same terms as those contained in Schedule B to the 1964 agreement to lease.

Four questions were submitted to the Court for determination:

1. Whether The Dental Company of Canada Limited has by virtue of the said agreement to lease and the said lease all the rights and privileges granted to Remington Rand Limited under the Head Lease referred to in the said agreement to lease and the said lease;

2. Whether such rights and privileges include the right to renewal granted to Remington Rand Limited under the said Head Lease;

3. Whether Sperry Rand Canada Limited is obliged to exercise the renewal privileges granted to it in Paragraph 18 of the said Head Lease if and when required to do so by The Dental Company of Canada Limited in accordance with Paragraph numbered 3 of the said agreement to lease;

4. Whether in the event that The Dental Company of Canada Limited does require Sperry Rand Canada Limited to exercise the renewal privileges granted to it in Paragraph 18 of the said Head Lease, the benefit of the renewal term will accrue to The Dental Company of Canada Limited?

These four questions were, in the first instance, answered in the affirmative which had the effect of entitling the Dental Company, not Sperry Rand, to exercise the option for the successive five-year renewals as contained in the head lease. The Court of Appeal reversed this finding, answering questions 1, 2 and 4 in the negative.

In his reasons for judgment given orally in the Court of Appeal, Laskin J.A. (as he then was) pointed out that the questions could only be answered affirmatively if

(a) the sublease and lease to Dental were assignments of the full unexpired term of the head lease, or

(b) clause 3 of the agreement to lease and the benefit and services and privileges clause of

Cette dernière affaire n'est pas encore conclue, le présent pourvoi devant d'abord être décidé. Comme cela se conçoit, la Couronne appuie la thèse de Dental Company.

Sperry Rand a succédé à Remington Rand en 1966 et, par un accord intervenu le 16 décembre 1968, elle a sous-loué les lieux à Dental exactement aux mêmes conditions que celles que contient l'Annexe B de la convention en vue d'un bail passée en 1964.

La Cour a été saisie de quatre questions:

[TRADUCTION] 1. En vertu de ladite convention en vue d'un bail et dudit bail, The Dental Company of Canada Limited a-t-elle tous les droits et privilèges accordés à Remington Rand Limited par le bail principal que mentionnent ladite convention et ledit bail?

2. Ces droits et privilèges comprennent-ils le droit à reconduction accordé à Remington Rand Limited par le bail principal?

3. Sperry Rand Canada Limited est-elle tenue d'exercer les privilèges de reconduction que lui accorde le paragraphe 18 dudit bail principal, si et quand The Dental Company of Canada Limited le lui demande en vertu du paragraphe portant le numéro 3 de ladite convention en vue d'un bail?

4. Advenant que The Dental Company of Canada Limited demande à Sperry Rand Canada Limited d'exercer les privilèges de reconduction que lui accorde le paragraphe 18 dudit bail principal, l'avantage du terme de reconduction doit-il échoir à The Dental Company of Canada Limited?

En première instance, le juge a répondu oui à ces quatre questions, ce qui a eu pour résultat de donner droit à Dental Company, non pas à Sperry Rand, de lever l'option des reconductions successives de cinq ans que prévoit le bail principal. La Cour d'appel a infirmé cette conclusion en répondant non aux questions nos 1, 2 et 4.

Dans ses motifs de jugement exprimés de vive voix en Cour d'appel, le juge Laskin (alors juge d'appel) a signalé qu'on ne pouvait répondre oui à ces questions que si

(a) le sous-bail et le bail à Dental étaient des cessions de toute la période non révolue du bail principal, ou

(b) la clause 3 de la convention en vue d'un bail et la clause du sous-bail relative à l'avan-

the sublease combined to make Dental the lessee of the renewal terms.

The reversion of one day expectant upon the expiry of the term granted to Dental in the lease and sublease prevents the sublease from becoming an assignment to Dental. As to the second possible ground, clause 3 of the agreement to lease only entitled the appellant to force Sperry Rand to exercise their renewal privileges, which then might be the subject of a further agreement between the parties, but it does not in itself allow the Dental Company to claim further rights in the leasehold. The conferral of all benefit, services and privileges enjoyed by Sperry Rand under the head lease to the appellant in the sublease cannot be interpreted so as to grant the right of renewal to Dental also, as this would be inconsistent both with the interpretation placed upon clause 3 of the agreement to lease and with the express reservation of one day to Sperry Rand.

I am in complete agreement with the judgment and reasons of the Court of Appeal and would dismiss the appeal with costs.

Appeal dismissed with costs.

Solicitors for the appellant: Fasken & Calvin, Toronto.

Solicitors for the respondent, Sperry Rand Canada Limited: Manning, Bruce, Macdonald & Macintosh, Toronto.

Solicitors for the respondent, Her Majesty The Queen: Day, Wilson, Campbell, Toronto.

tage et aux services et privilèges, ensemble font de Dental le locataire durant les périodes de reconduction.

Le droit de retour (réversion) d'un jour avant l'expiration de la période accordée à Dental dans le bail et le sous-bail empêche le sous-bail de devenir une cession à Dental. Quant au second moyen possible, la clause 3 de la convention en vue d'un bail ne donnait droit à l'appelante que d'obliger Sperry Rand à exercer ses privilèges de reconduction, lesquels pourraient ensuite donner lieu à un autre accord entre les intéressés, mais cette clause-là, en soi, ne permet pas à Dental de revendiquer d'autres droits dans la tenure à bail. Le fait que tout l'avantage et tous les services et privilèges dont jouit Sperry Rand en vertu du bail principal sont par le sous-bail conférés à l'appelante ne peut s'interpréter comme accordant également à Dental le droit de reconduction, car cela ne concorderait pas avec l'interprétation donnée à la clause 3 de la convention en vue d'un bail, ni avec la réserve formelle d'un jour en faveur de Sperry Rand.

Je souscris pleinement à l'arrêt et aux motifs de la Cour d'appel, et je suis d'avis de rejeter le pourvoi avec dépens.

Appel rejeté avec dépens.

Procureurs de l'appelante: Fasken & Calvin, Toronto.

Procureurs de l'intimée, Sperry Rand Canada Limited: Manning, Bruce, Macdonald & Macintosh, Toronto.

Procureurs de l'intimée, Sa Majesté la Reine: Day, Wilson, Campbell, Toronto.