

**Kurt Schiller, First Devenshire Building Corporation Limited and Nu-Towne Developments Incorporated (Defendants)**  
*Appellant, Nu-Towne Developments Incorporated;*

and

**Oscar Fisher, Ru-Mor Investments Limited and Kingsmont Properties Limited (Plaintiffs) Respondent, Kingsmont Properties Limited.**

1981: March 9; 1981: June 22.

Present: Laskin C.J. and Martland, Ritchie, McIntyre and Chouinard JJ.

**ON APPEAL FROM THE COURT OF APPEAL FOR ONTARIO**

*Contracts — Formation — Acceptance — Delivering of acceptance — Counter offer initialled within time limit — Acceptance letter dated, posted and received after time limit — Letter accompanying counter offer suggesting return as soon as possible — Whether or not effective acceptance creating valid contract.*

This appeal raised the question of whether or not an enforceable contract for the sale and purchase of land arose out of correspondence between the plaintiff purchaser (Kingsmont) and the defendant vendor (Nu-Towne). Kingsmont made a counter offer and closed the accompanying letter with the suggestion "that you arrange for the initialling of these new changes and return one copy of the Agreement as soon as possible". Although Nu-Towne initialled the document within the time limit, Kingsmont considered the acceptance to be late because the letter of acceptance was dated and posted after the limit. Kingsmont demanded return of the deposit and commenced action when Nu-Towne refused to do so.

The trial judge dismissed the action, finding that a valid contract existed. The Court of Appeal overturned that decision, however, holding that acceptance had not been made within the time limit. The question before the Court was the effect, if any, of the letter accompanying the counter offer upon the provisions of the form of agreement setting the time limit for acceptance.

*Held:* The appeal should be allowed.

A detailed, carefully prepared memorandum in the form of an agreement emerged from the negotiations

**Kurt Schiller, First Devenshire Building Corporation Limited et Nu-Towne Developments Incorporated (Défendeurs)**  
*Appelante, Nu-Towne Developments Incorporated;*

et

**Oscar Fisher, Ru-Mor Investments Limited et Kingsmont Properties Limited (Demandeurs) Intimée, Kingsmont Properties Limited.**

1981: 9 mars; 1981: 22 juin.

Présents: Le juge en chef Laskin et les juges Martland, Ritchie, McIntyre et Chouinard.

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

*Contrats — Formation — Acceptation — Transmission de l'acceptation — Contre-offre paraphée dans le délai prévu — Lettre d'acceptation datée, mise à la poste et reçue après l'expédition du délai — Lettre d'accompagnement de la contre-offre demandant de la retourner dès que possible — L'acceptation réelle crée-t-elle un contrat valide?*

Ce pourvoi soulève la question de savoir si une promesse de vente exécutoire d'un terrain a été conclue par l'échange de lettres entre la demanderesse acquéreur (Kingsmont) et la défenderesse venderesse (Nu-Towne). Kingsmont a fait une contre-offre et a terminé la lettre d'accompagnement en proposant «de faire parapheer ces modifications et [d'en] retourner un exemplaire dès que possible». Même si Nu-Towne a paraphé le document dans le délai prescrit, Kingsmont a estimé que l'acceptation était tardive parce que la lettre d'acceptation a été datée et mise à la poste après l'expiration du délai. Kingsmont a demandé que le dépôt lui soit retourné et a intenté l'action lorsque Nu-Towne a refusé de le faire.

Le juge de première instance a rejeté l'action, concluant qu'il existait un contrat valide. La Cour d'appel a cependant renversé cette décision et a décidé qu'il n'y avait pas eu acceptation dans le délai prescrit. La question soumise à la Cour porte sur l'effet, s'il en est, de la lettre d'accompagnement de la contre-offre sur les dispositions du projet de convention prévoyant le délai d'acceptation.

*Arrêt:* Le pourvoi est accueilli.

Les négociations entre les parties ont abouti à une entente précise et soigneusement rédigée sous la forme

between the parties. Following receipt of Nu-Towne's letter of August 20, 1976, with its enclosure, Kingsmont was in accord with the essentials of the arrangement and made only minor changes before returning the form executed and initialled. The closing words of Kingsmont's letter requesting the return of an initialled copy as soon as possible confirmed the fact that Kingsmont assumed that the changes would be accepted and that agreement would thereby be reached. Then, too, the closing words of Kingsmont's letter indicated that the prompt return of the initialled document would be accepted in satisfaction of any formal provision for acceptance contained in the agreement. Nu-Towne accepted the agreement, and initialled and returned it.

*Adams v. Lindsell* (1818), 1 B. & Ald. 681, referred to.

APPEAL from a decision of the Ontario Court of Appeal<sup>1</sup>, allowing an appeal from the judgment of Griffiths J. Appeal allowed.

*Timothy E.G. Fellowes, Q.C.*, for the appellant Nu-Towne Developments Incorporated.

*Alan J. Lenczner*, for the respondent Kingsmont Properties Limited.

The judgment of the Court was delivered by

MCINTYRE J.—This appeal raises the question of whether an enforceable contract for the sale and purchase of certain land arose out of correspondence which passed between the plaintiff Kingsmont Properties Limited (Kingsmont), the purchaser, and the defendant Nu-Towne Developments Incorporated (Nu-Towne), the vendor. Other parties were joined in these proceedings at their outset, but have all been either dismissed from the action or have agreed to the settlement of their claims. The sole remaining parties between whom the one issue arises are Kingsmont and Nu-Towne.

The facts were agreed upon by the parties and were stated in the reasons for judgment of the trial judge. They may be readily summarized. Negotiations between Kingsmont as purchaser, and Nu-Towne as vendor, for the purchase and sale of

d'une convention. Après avoir reçu de Nu-Towne la lettre du 20 août 1976 et son contenu, Kingsmont était d'accord avec l'essentiel du projet et n'y a apporté que des modifications peu importantes avant de le retourner signé et paraphé. Les derniers mots de la lettre de Kingsmont demandant d'envoyer dès que possible un exemplaire paraphé confirment que Kingsmont a pris pour acquis que les modifications seraient acceptées et qu'il y aurait alors entente entre les parties. De même, les derniers mots de la lettre de Kingsmont indiquent que l'envoi sans retard du document paraphé serait accepté en exécution de toute disposition d'acceptation expresse prévue au projet de convention. Nu-Towne a accepté le projet de convention, l'a paraphé et l'a retourné.

Jurisprudence: *Adams v. Lindsell* (1818), 1 B. & Ald. 681.

POURVOI à l'encontre d'un arrêt de la Cour d'appel de l'Ontario<sup>1</sup>, qui a accueilli un appel à l'encontre du jugement du juge Griffiths. Pourvoi accueilli.

*Timothy E. G. Fellowes, c.r.*, pour l'appelante Nu-Towne Developments Incorporated.

*Alan J. Lenczner*, pour l'intimée Kingsmont Properties Limited.

Version française du jugement de la Cour rendu par

LE JUGE MCINTYRE—Ce pourvoi soulève la question de savoir si une promesse de vente exécutoire d'un certain bien-fonds a été conclue par l'échange de lettres entre la demanderesse Kingsmont Properties Limited (Kingsmont), l'acquéreur, et la défenderesse Nu-Towne Developments Incorporated (Nu-Towne), la venderesse. A l'origine, d'autres parties s'étaient jointes à l'instance, mais toutes ont été mises hors de cause ou ont accepté de régler leurs réclamations à l'amiable. Les seules parties qui restent à l'instance sont Kingsmont et Nu-Towne.

Les parties se sont entendues sur les faits que le juge de première instance a exposés dans les motifs de son jugement. On peut les résumer facilement. Depuis longtemps, Kingsmont, à titre d'acquéreur, et Nu-Towne, à titre de venderesse, négociaient

<sup>1</sup> (1979), 25 O.R. (2d) 56; (1979), 100 D.L.R. (3d) 186.

<sup>1</sup> (1979), 25 O.R. (2d) 56; (1979), 100 D.L.R. (3d) 186.

twenty-three building lots had been in progress for a considerable time. During the negotiations the plaintiff Kingsmont gave the defendants a cheque, dated November 10, 1975, for \$20,000. This sum was intended as a deposit on any agreement of purchase and sale which might be reached. On August 20, 1976 the solicitors for Nu-Towne, the proposed vendor, wrote to the solicitors for the purchaser Kingsmont, in these terms:

I am advised by my client that private negotiations have taken place between the parties involved and that an amended agreement was arrived at.

Accordingly, I have re-drafted the proposed Agreement in accordance with my client's instructions and I submit the proposed Agreement herein in duplicate for execution by the Purchaser. Will you kindly have each page initialled including Schedule "A" as substantial changes have been made since negotiations first commenced.

The last day for execution is August 27th, 1976. I look forward to receiving one fully executed copy in due course.

The agreement forwarded with the above letter was executed by Nu-Towne as vendor on August 20, 1976. The letter and the form of agreement therefore amounted to an offer by Nu-Towne to sell to Kingsmont. The form of agreement provided in clause 12 that the offer was to be accepted on or before August 27, 1976; otherwise it was to be void. By clause 2 it provided that the deposit of \$20,000 referred to above would be held, pending completion of the agreement, and be returned to Kingsmont with interest if the agreement was not completed for any reason other than the default of Kingsmont.

With a letter dated August 27, 1976 the solicitor for Kingsmont returned two copies of the form of agreement, which had been received as above, executed by Kingsmont on that day. The letter said:

We return two copies of the Agreement of Purchase and Sale executed by the purchaser. You will note the changes which have been made in clauses 4, changing the date of closing to September 30, 1976, 4(b) and 12. We would suggest that you arrange for initialling of these new changes and return one copy of the Agreement to us as soon as possible.

l'achat et la vente de vingt-trois parcelles de terrain à bâtir. Au cours des négociations, la demanderesse Kingsmont a remis aux défendeurs un chèque au montant de \$20,000 portant la date du 10 novembre 1975. Cette somme était remise à titre d'acompte advenant la conclusion d'une promesse de vente. Le 20 août 1976, les procureurs de Nu-Towne, la venderesse éventuelle, ont écrit en ces termes aux avocats de l'acquéreur Kingsmont:

[TRADUCTION] Mes clients m'informent que les parties concernées ont tenu des négociations privées et qu'elles sont parvenues à une entente modifiée.

Par conséquent, conformément aux instructions de mes clients, j'ai rédigé de nouveau le projet de convention, dont je vous transmets par la présente deux exemplaires aux fins de signature par l'acquéreur. Comme des modifications importantes y ont été apportées depuis le début des négociations, auriez-vous l'obligeance de faire parapher chaque page du projet et de l'annexe «A».

Le projet doit être signé au plus tard le 27 août 1976. Vous voudrez bien m'en faire parvenir un exemplaire dûment signé au moment opportun.

Le 20 août 1976, Nu-Towne a signé, en sa qualité de venderesse, le projet de convention accompagnant cette lettre. La lettre et le projet de convention équivalaient donc à une offre de Nu-Towne de vendre à Kingsmont. La clause 12 du projet de convention prévoyait que l'offre devait être acceptée au plus tard le 27 août 1976; sinon, elle serait nulle. La clause 2 prévoyait la retenue de l'acompte de \$20,000 déjà mentionné tant que la convention ne serait pas signée et son retour à Kingsmont avec intérêt si elle n'était pas signée pour tout motif autre que le défaut de Kingsmont.

Dans une lettre en date du 27 août 1976, le procureur de Kingsmont a retourné les deux exemplaires du projet de convention qu'il avait reçus comme je l'ai déjà mentionné et que Kingsmont avait signés le même jour. La lettre dit:

[TRADUCTION] Nous incluons deux exemplaires de la promesse de vente signés par l'acquéreur. Veuillez remarquer les modifications apportées à la clause 4, portant au 30 septembre 1976 la date de signature du contrat de vente, et aux clauses 4b) et 12. Auriez-vous l'obligeance de faire parapher ces modifications et de nous retourner un exemplaire dès que possible.

Several changes had been made in the form of agreement and these changes had been initialled by the two signing officers of Kingsmont. No change was made regarding the terms on which the deposit was held, but the date of acceptance in clause 12 was altered. The revised clause 12 read:

12. This Offer is to be accepted on or before the 1st day of September, 1976, otherwise it is to be void but when accepted within that period shall constitute a binding contract of purchase and sale. It is agreed that there is no representation, warranty, collateral agreement or condition affecting this agreement or the real property or supported hereby other than as expressed herein in writing.

While the document which passed between the parties, as described above, was in form an agreement for the sale and purchase of land, it was referred to as an offer which would require an acceptance in clauses 12 and 19. It was on this basis that the matter was argued and dealt with at trial and in the Court of Appeal and argued in this Court. I approach the case in like manner. The return of the form of agreement containing the changes referred to above constituted a counter offer, since no actual acceptance of the agreement in its earlier form was given, but an offer to contract on the varied terms was made.

On September 1, 1976 the signing officers of Nu-Towne considered and initialled the various changes indicating their approval. One copy of the executed agreement was sent back to the plaintiff Kingsmont by a letter dated September 2, 1976. It was sent by registered post, mailed in Chatham on September 3, 1976. It was received in the Toronto Post Office on September 4, 1976 and by the solicitor for Kingsmont on September 7, 1976. By letter dated September 8, 1976 Kingsmont demanded the return of the deposit, the counter offer not having been accepted within the time limit. When the deposit was not returned action was commenced.

At trial the action was dismissed. The trial judge considered, and the parties before him agreed, that before a binding agreement of purchase and sale could be created, acceptance of the

Plusieurs modifications avaient été apportées au projet de convention et avaient été paraphées par les deux représentants de Kingsmont autorisés à signer. Les conditions suivant lesquelles l'acompte était retenu n'ont pas été modifiées, mais la date d'acceptation à la clause 12 a été changée. La nouvelle clause 12 se lit:

[TRADUCTION] 12. La présente offre doit être acceptée au plus tard le 1<sup>er</sup> septembre 1976, sinon elle sera nulle; si elle est acceptée dans ce délai, elle constituera une promesse de vente exécutoire. Il est entendu qu'aucune déclaration, garantie, entente accessoire ou condition ne s'appliquent à la présente convention ou à l'immeuble si ce n'est celles qui y sont prévues par écrit.

Même si le document que les parties se sont échangées, de la façon que j'ai exposée, était rédigé sous forme de promesse de vente d'un bien-fonds, les clauses 12 et 19 mentionnent une offre qui exige une acceptation. C'est sur ce fondement que la question a été plaidée et tranchée en première instance et en Cour d'appel et plaidée devant cette Cour. J'aborde la question de la même façon. Le retour du projet de convention portant les modifications mentionnées ci-dessus constitue une contre-offre, puisque la convention n'a pas été réellement acceptée dans sa forme première; il s'agit d'une offre de contracter à de nouvelles conditions.

Le 1<sup>er</sup> septembre 1976, les représentants autorisés de Nu-Towne ont examiné et paraphé les diverses modifications, indiquant ainsi leur acceptation. Par lettre en date du 2 septembre 1976, un exemplaire signé de la convention a été expédié à la demanderesse Kingsmont. Il s'agit d'un envoi par courrier recommandé, posté à Chatham le 3 septembre 1976, qui est arrivé au bureau de poste de Toronto le 4 septembre 1976 et que l'avocat de Kingsmont a reçu le 7 septembre 1976. Dans une lettre en date du 8 septembre 1976, Kingsmont a demandé que le dépôt lui soit回报é puisque la contre-offre n'avait pas été acceptée dans le délai prescrit. Sa demande a été refusée et elle a intenté une poursuite.

En première instance, l'action a été rejetée. Les parties ont accepté l'opinion du juge de première instance que, pour qu'une promesse de vente exécutoire puisse exister, il doit y avoir acceptation de

offer must be made and such acceptance must be communicated to the offeror. He noted that counsel had agreed that the conduct of the parties in this case had established that the appropriate mode of communication of any such acceptance was by mail, and if one were to apply the postal acceptance rule expressed in *Adams v. Lindsell*<sup>2</sup> acceptance would be complete at the date of posting of the letter containing the initialled agreement, *i.e.* September 3, 1976. It may be remembered here that upon that basis the acceptance would be too late and ineffective. He was of the view, however, that the offer was accepted by the initialling of the changes by the officers of Nu-Towne on September 1, 1976. The plaintiff, Kingsmont, by its letter of August 27, 1976, had prescribed that method of acceptance and, in addition, had prescribed a method of communication, *i.e.* by mail, and a time for communication of acceptance by the use of the concluding words: "We would suggest that you arrange for initialling of these new changes and return one copy of the Agreement to us as soon as possible." Since the date for acceptance had been precisely stated, he considered that the concluding words of the letter could refer only to the time of communication of acceptance. Nu-Towne had clearly returned the document as soon as possible, and accordingly it had accepted the counter offer and communicated acceptance in the manner and within the time stipulated. He therefore dismissed the plaintiff's action.

An appeal was allowed in the Ontario Court of Appeal (Howland C.J.O., Weatherston and Morden J.J.A.). Morden J.A., with whom Howland C.J.O. agreed, considered that the words "to be accepted" in paragraph 12 of the form of agreement included the act of communicating acceptance, and he did not consider it reasonable to construe the last sentence in the letter of August 27, 1976 "... as in any way, contractually or by estoppel, qualifying the language and effect of paragraph 12". Weatherston J.A., dissenting, construed the letter of August 27, 1976 to mean that the terms of the agreement must be assented to on or before September 1, but communication of

l'offre et communication de cette acceptation à la personne qui a fait l'offre. Selon le juge, les avocats ont convenu que la conduite des parties en l'espèce a établi la poste comme mode convenu de communication de cette acceptation, et si on applique la règle d'acceptation par la poste énoncée dans l'arrêt *Adams v. Lindsell*<sup>2</sup>, il y aurait acceptation à la date de mise à la poste de la lettre contenant la convention paraphée, c.-à-d. le 3 septembre 1976. On peut rappeler ici que selon cette règle l'acceptation serait tardive et sans effet. Cependant, le juge a conclu que l'offre a été acceptée lorsque les représentants de Nu-Towne ont paraphé les modifications le 1<sup>er</sup> septembre 1976. Dans sa lettre du 27 août 1976, la demanderesse Kingsmont avait établi ce mode d'acceptation et, en outre, elle avait établi le mode de communication, soit par courrier, et le délai pour communiquer l'acceptation en terminant par les mots suivants: [TRADUCTION] «Auriez-vous l'obligeance de faire parapher ces modifications et de nous retourner un exemplaire dès que possible.» Puisque la date d'acceptation était énoncée de façon précise, le juge a estimé que les derniers mots de la lettre ne pouvaient se rapporter qu'au délai prévu pour la communication de l'acceptation. Il était évident que Nu-Towne avait retourné le document le plus tôt possible et, par conséquent, qu'elle avait accepté la contre-offre et fait part de son acceptation de la façon et dans le délai prévus. Le juge a donc rejeté l'action de la demanderesse.

La Cour d'appel de l'Ontario (le juge en chef Howland et les juges Weatherston et Morden) a accueilli l'appel. Le juge Morden, à l'avis duquel le juge en chef Howland a souscrit, a estimé que les mots «doit être acceptée» à la clause 12 du projet de convention comprenaient l'acte qui consiste à communiquer l'acceptation, et qu'il ne convenait pas de donner à la dernière phrase de la lettre du 27 août 1976 une interprétation qui [TRADUCTION] «... modifie de quelque façon, par contrat ou par fin de non-recevoir, les termes et la portée de la clause 12». Le juge Weatherston, dissident, a interprété la lettre du 27 août 1976 dans le sens que les modalités de l'accord devaient être accep-

<sup>2</sup> (1818), 1 B. & Ald. 681.

<sup>2</sup> (1818), 1 B. & Ald. 681.

acceptance must be made within a reasonable time.

It is apparent at once that there is no real issue in law on the facts of this case. The trial judge and the three appellate judges all agreed that as a general rule acceptance of an offer, or in this case a counter offer, would not be complete until communication of the acceptance was made. The trial judge and Weatherston J.A., in his dissent in the Court of Appeal, were of the view, on the construction they placed upon the letter of August 27, 1976, that the offer had been accepted and communication of that fact had been made in accordance with the prescribed method and in the time limited for such purpose. The majority of the Court of Appeal construed the letter differently, considering that the concluding words of the letter of August 27, 1976 did not have the effect of permitting communication of acceptance of the counter offer after September 1, 1976. The case has turned solely on a question of construction.

The question before this Court then is: What is the effect, if any, of the letter of August 27, 1976 upon the provisions of clause 12 of the form of agreement? In my view, the law was correctly stated in the judgments in the other courts. Generally, the fact of acceptance of an offer must be communicated to the offeror before acceptance is complete and a binding contract is created. There are exceptions to this rule but none which apply here. In the facts of this case if the officers of Nu-Towne on receipt of the letter of August 27, 1976 had done nothing, or if after initialling the changes they had done nothing further, no binding contract would have been created. Silence or inaction in these circumstances on the part of Nu-Towne after receipt of the letter of August 27, 1976 could not be construed as a full acceptance. Some act of communication was required to complete acceptance and the nature and sufficiency of the act must be determined by reference to the letter of August 27, 1976 and clause 12 of the form of agreement, for it is open to the parties to such a transaction to specify the mode and time of such communication, and to vary the method of communication should they choose. I cannot agree

tées au plus tard le 1<sup>er</sup> septembre, mais que la communication de l'acceptation devait se faire dans un délai raisonnable.

Il est évident que les faits en l'espèce ne soulèvent aucune véritable question de droit. Le juge du procès et les trois juges de la Cour d'appel sont tous d'accord qu'en règle générale, l'acceptation d'une offre ou, en l'espèce, d'une contre-offre, n'est pas complète tant qu'il n'y a pas eu communication de l'acceptation. Le juge du procès et le juge Weatherston dans les motifs de sa dissidence en appel sont d'avis, dans l'interprétation qu'ils ont donnée de la lettre du 27 août 1976, que l'offre a été acceptée et qu'il y a eu communication de l'acceptation selon le mode prescrit et dans le délai prévu à cette fin. La majorité de la Cour d'appel a interprété la lettre de façon différente, estimant que les derniers mots de la lettre du 27 août 1976 n'ont pas eu pour effet de permettre la communication de l'acceptation de la contre-offre après le 1<sup>er</sup> septembre 1976. Il s'agit donc uniquement d'une question d'interprétation.

La Cour doit donc répondre à la question suivante: quel est l'effet, s'il en est, de la lettre du 27 août 1976 sur les dispositions prévues à la clause 12 du projet de convention? A mon avis, les autres cours ont énoncé correctement les principes de droit. En général, l'acte qui constitue l'acceptation d'une offre doit être communiqué à la personne qui fait l'offre, sans quoi il ne peut y avoir acceptation complète ni contrat exécutoire. Cette règle comporte des exceptions, mais aucune ne s'applique ici. Selon les faits en l'espèce, si, en recevant la lettre du 27 août 1976, les représentants de Nu-Towne n'avaient rien fait, ou s'ils n'avaient rien fait après avoir paraphé les modifications, il n'y aurait pas eu de contrat exécutoire. Dans ces circonstances, le silence ou l'inaction de Nu-Towne après réception de la lettre du 27 août 1976 ne pourrait être interprété comme une acceptation complète. Pour compléter l'acceptation, il fallait un acte de communication, et la nature et la validité de cet acte doivent être établies par rapport à la lettre du 27 août 1976 et à la clause 12 du projet de convention puisqu'il est loisible aux parties à la transaction de préciser le mode de communication et la date à laquelle elle doit être faite, et de modifier le mode

in the circumstances of this case with the construction placed upon the letter by the majority of the Court of Appeal. Out of the negotiations between the parties a detailed and carefully prepared memorandum in the form of an agreement had emerged. It is evident from what followed the receipt by Kingsmont of the letter of August 20, 1976, with its enclosure, that the parties had agreed upon most of the matters in question. Kingsmont, on receiving the August 20th letter, was in accord with the essentials of the arrangement and made only a few minor changes before returning the form of agreement, duly executed, with the request that the changes be approved by initialling. It is evident that Kingsmont assumed that the changes would be accepted, which they were, and that agreement would therefore have been reached between the parties. The closing words of the letter, requesting that an initialled copy be returned as soon as possible, confirm this view and indicate that the prompt return of the initialled document, which was effected, would be accepted in satisfaction of any formal provision for acceptance contained in article 12 of the form of agreement.

I would allow the appeal and restore the judgment at trial with costs to the appellant.

*Appeal allowed with costs.*

*Solicitor for the appellant Nu-Towne Developments Incorporated: Timothy E. G. Fellowes, Toronto.*

*Solicitors for the respondent Kingsmont Properties Limited: McCarthy and McCarthy, Toronto.*

de communication qu'elles choisissent. En l'espèce, je ne puis souscrire à l'interprétation que la Cour d'appel à la majorité a donnée à la lettre. Les négociations entre les parties ont abouti à une entente précise et soigneusement rédigée sous la forme d'une convention. Il ressort de ce qui a suivi la réception, par Kingsmont, de la lettre du 20 août 1976 et de son contenu, que les parties s'entendaient sur la plupart des points. Quand elle a reçu la lettre du 20 août, Kingsmont était d'accord avec l'essentiel du projet et n'y a apporté que quelques modifications peu importantes avant de le retourner, dûment signé, avec une demande de faire parapher les modifications. Il est évident que Kingsmont a pris pour acquis que les modifications seraient acceptées, et elles l'ont été, et qu'il y aurait alors entente entre les parties. Les derniers mots de la lettre, demandant d'envoyer dès que possible un exemplaire paraphé, confirment cette opinion et indiquent que l'envoi sans retard du document paraphé, ce qui a été fait, serait accepté en exécution de toute disposition d'acceptation expresse prévue à la clause 12 du projet de convention.

Je suis d'avis d'accueillir le pourvoi et de rétablir le jugement de première instance avec dépens en faveur de l'appelante.

*Pourvoi accueilli avec dépens.*

*Procureur de l'appelante Nu-Towne Developments Incorporated: Timothy E. G. Fellowes, Toronto.*

*Procureurs de l'intimée Kingsmont Properties Limited: McCarthy et McCarthy, Toronto.*