

---

**Wandlyn Motels Limited and Charles H.  
Llewellyn (Plaintiffs) Appellants;**

and

**Commerce General Insurance Company et al.  
(Defendants) Respondents;**

and

**W. Hedley Wilson Limited (Defendant)  
Respondent.**

1969: November 10, 12; 1970: June 26.

Present: Cartwright C.J. and Judson, Ritchie, Hall  
and Spence JJ.

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

*Insurance—Subscription policy of fire insurance covering company's motels—Agency agreeing to extend coverage to new motel built by company's principal shareholder—Motel destroyed by fire—Whether insurers bound—Estoppel—Named insured having no insurable interest except in part of contents—Plea of rectification.*

**Wandlyn Motels Limited et Charles H.  
Llewellyn (Demandeurs) Appelants;**

et

**La Compagnie d'Assurance Générale de  
Commerce et al. (Défenderesses) Intimées.**

et

**W. Hedley Wilson Limited (Défenderesse)  
Intimée.**

1969: les 10 et 12 novembre; 1970: le 26 juin.

Présents: Le Juge en Chef Cartwright et les Juges Judson, Ritchie, Hall et Spence.

EN APPEL DE LA CHAMBRE D'APPEL DE LA COUR  
SUPRÈME DU NOUVEAU-BRUNSWICK

*Assurance—Police souscription couvrant les motels d'une société contre les risques d'incendie—Agence consentant à étendre la couverture à un nouveau motel construit par le principal actionnaire de la société—Motel détruit par l'incendie—Responsabilité des assureurs—Fin de non-recevoir—Assuré nommé à la police n'a pas d'intérêt assurable, sauf une partie du contenu—Demande de rectification.*

In 1963 W Ltd., an insurance agency, arranged to have a subscription policy issued to insure against fire loss all of the then properties of W Motels Ltd., a company in which L was the principal shareholder. W Motels Ltd. was the named insured and W Ltd. was shown in the policy as agent. W Ltd. continued in many ways to act as agent, and the only agent, dealing with W Motels Ltd. or with L.

Two years later L commenced to build a new motel at Woodstock, New Brunswick. A builder's risk policy was obtained and the insured named therein were L and/or W Motels Ltd. On March 29, 1966, L and an agent for W Ltd. agreed that the builder's risk policy would be replaced by the addition of the new motel to the general subscription policy. The following day the motel and its contents were completely destroyed by fire.

The appellants, W Motels Ltd. and L, brought an action claiming \$74,510 against the respondent insurance companies, and in the alternative if the appellants were found not to be insured by the respondent insurance companies under the subscription policy the appellants claimed the same amount against W Ltd. on the ground of wrongful warranty of authority to issue coverage in that amount and on the ground of the company's negligence in failing to perform what the appellants alleged was its duty owing to the appellants of providing the coverage agreed upon and in falsely informing the appellants that the agreed coverage was in effect.

The trial judge allowed the claim against the defendant insurance companies and dismissed the action against W Ltd. On appeal to the Appeal Division, that Court allowed the appeal and dismissed the cross-appeal of the plaintiffs against W Ltd. In this Court, the appellants appealed both against the dismissal of the action against the insurance companies by the Appeal Division and the alternative claim against W Ltd. which had been dismissed both at trial and in the Appeal Division.

*Held* (Spence J. dissenting in part): The appeal as against the insurance companies should be allowed and judgment entered against each of them for its proportionate share of the sum of \$21,810; the appeal as against the insurance agency should be dismissed.

*Per Cartwright C.J. and Judson, Ritchie and Hall JJ.:* The actions of W Ltd. had the effect of binding the respondent insurance companies as in-

En 1963, l'agence d'assurances W Ltd. a convenu de faire émettre une police souscription pour protéger contre les risques de l'incendie tous les immeubles appartenant alors à W Motels Ltd., une société dont L était le principal actionnaire. Le nom de l'assuré était W Motels Ltd. et le nom de W Ltd. apparaissait sur la police comme agent. W Ltd. a continué d'agir comme agent, et comme seul agent, en contact avec W Motels Ltd. ou L.

Deux ans plus tard L a commencé la construction d'un autre motel à Woodstock, au Nouveau-Brunswick. On a obtenu une police d'assurance dite «police risque du constructeur» et le nom de l'assuré y indiqué était L et/ou W Motels Ltd. Le 29 mars 1966, L et un représentant de W Ltd. ont convenu de remplacer la police couvrant le risque du constructeur par l'addition du nouveau motel à la police souscription. Le lendemain le motel et son contenu ont été complètement détruits par un incendie.

Les appellants, W Motels Ltd. et L, réclament un montant de \$74,510 des compagnies d'assurances intimées et, subsidiairement, si les tribunaux jugent que les compagnies intimées n'assuraient pas les appellants en vertu de la police souscription, ces derniers réclament le même montant de W Ltd., invoquant assertion erronée qu'ils étaient autorisés à consentir une couverture de ce montant, et sa négligence en manquant de remplir le devoir que les appellants allèguent qu'elle avait envers eux de fournir la couverture convenue et en informant faussement les appellants que la couverture convenue était en vigueur.

Le juge de première instance a accueilli l'action contre les compagnies d'assurances défenderesses et rejeté l'action contre W Ltd. En appel à la Chambre d'appel, cette dernière a accueilli l'appel et rejeté l'appel incident des demandeurs contre W Ltd. Les appellants se pourvoient en cette Cour contre le rejet par la Chambre d'appel tant de l'action contre les compagnies d'assurances que la réclamation subsidiaire contre W Ltd. que le tribunal de première instance et la Chambre d'appel ont tous deux rejetée.

*Arrêt:* L'appel contre les compagnies d'assurances doit être accueilli et un jugement contre chacune d'elles au montant que représente la part de chacune dans la somme de \$21,810 doit être inscrit; l'appel contre l'agence d'assurances doit être rejeté, le juge Spence étant partiellement dissident.

*Le Juge en Chef Cartwright et les Juges Judson, Ritchie et Hall:* Les actes de W Ltd. ont eu pour effet de lier les compagnies d'assurances intimées en

surers of the building, contents and rentals at Woodstock. W Motels Ltd. had no insurable interest in the property except in that part of the contents owned by it and valued at \$21,810. The insurers were liable for their proportionate share of this amount. A case had not been made out for rectification by adding L as an insured.

The finding that W Ltd. did bind the insurance companies disposed of the claim based on breach of warranty of authority. The claim based on negligence failed.

*Per Spence J., dissenting in part:* There was at the least a representation by estoppel and probably even an implied representation that W Ltd. had authority to add the additional risk in the insuring of the Woodstock motel.

W Motels Ltd. did not have an insurable interest in the new motel, and, therefore, on the policy, as it was written, W Motels Ltd. could not recover. However, the plea for rectification of the policy should be acceded to. The amendment of the subscription policy by the addition of an endorsement covering the Woodstock motel should have covered the exact agreement between L and the agent of W Ltd., and if it was necessary to replace the builder's risk policy by a policy which named L as an insured person then the endorsement should have added L's name as an insured and the endorsement should be rectified in order to carry out that intent.

Accordingly, the appeal as against the insurers should be allowed in full.

APPEAL from a judgment of the Supreme Court of New Brunswick, Appeal Division<sup>1</sup>, allowing an appeal from a judgment of Pichette J. Appeal allowed in part, Spence J. dissenting in part.

*D. M. Gillis, Q.C.*, for the plaintiffs, appellants.

*J. Edward Murphy, Q.C.*, and *E. Neil McKelvey, Q.C.*, for the defendants, respondents, Commerce General Insurance Co. et al.

*H. A. Hanson, Q.C.*, and *D. T. Hashey*, for the defendant, respondent, W. Hedley Wilson Ltd.

tant qu'assureurs du bâtiment, du contenu et du revenu de location à Woodstock. W Motels Ltd. n'avait pas d'intérêt assurable aux biens assurés, sauf cette partie du contenu lui appartenant et évalué à \$21,810. Les compagnies d'assurances sont tenues de cette somme, proportionnellement à leur participation. On n'a pas établi un droit de rectifier la police en y ajoutant L comme assuré.

La conclusion que W Ltd. a lié les compagnies d'assurances règle le sort de la réclamation des appétants en tant qu'elle est fondée sur l'assertion fautive de la qualité d'agent. En tant qu'elle est fondée sur la négligence, la réclamation ne peut pas réussir.

*Le Juge Spence, partiellement dissident:* Il y a eu au moins l'apparence d'un mandat par fin de non-recevoir à en nier l'existence et probablement même apparence par indication que W Ltd. avait l'autorisation d'ajouter le risque que représentait l'assurance du motel de Woodstock.

W Motels Ltd. n'avait aucun intérêt assurable dans le motel neuf et, par conséquent, ne peut pas recouvrer en vertu de la police comme elle est libellée. Cependant, on doit accéder à la demande de rectifier la police. La modification de la police soumission par l'addition d'un avenant assurant le motel de Woodstock aurait dû correspondre exactement à l'entente intervenue entre L et le représentant de W Ltd., et s'il était nécessaire de remplacer la police risque du constructeur par une police où L était l'assuré, l'avenant aurait dû ajouter le nom de L comme assuré et devrait donc être rectifié pour donner effet à cette intention.

En conséquence, l'appel contre les assureurs doit être entièrement accueilli.

APPEL d'un jugement de la Chambre d'appel de la Cour suprême du Nouveau-Brunswick<sup>1</sup>, accueillant un appel d'un jugement du Juge Pichette. Appel accueilli en partie, le Juge Spence étant partiellement dissident.

*D. M. Gillis, c.r.*, pour les demandeurs, appétants.

*J. Edward Murphy, c.r.*, et *E. Neil McKelvey, c.r.*, pour les défenderesses, intimées, La Compagnie d'Assurance Générale de Commerce et al.

*H. A. Hanson, c.r.*, et *D. T. Hashey*, pour la défenderesse, intimée, W. Hedley Wilson Ltd.

<sup>1</sup> (1968), 1 N.B.R. (2d) 213, 1 D.L.R. (3d) 392.

<sup>1</sup> (1968), 1 N.B.R. (2d) 213, 1 D.L.R. (3d) 392.

The judgment of Cartwright C.J., Judson, Ritchie and Hall JJ. was delivered by

CARTWRIGHT C.J.—The relevant facts and the course of the proceedings in the Courts below are set out in the reasons of my brother Spence which I have had the advantage of reading.

For the reasons given by my brother Spence I agree with his conclusion that the actions of the respondent W. Hedley Wilson Limited had the effect of binding the respondent insurance companies as insurers of the building, contents and rentals at Woodstock under subscription policy No. N.B. 3973. From this it follows that the respondent insurers were *prima facie* bound to indemnify Wandlyn Motels Ltd. for their proportionate share of the \$250,000, the \$50,000 and the \$35,000 covering the above items. I agree, however, with my brother Spence that Wandlyn Motels Ltd. had no insurable interest in the property insured except in part of the contents.

I am unable to agree that a case has been made out for rectification by adding the appellant Llewellyn as an insured under policy N.B. 3973. To permit this rectification it would be necessary to find that an agreement to add Llewellyn as an insured was arrived at between him and David Wilson at their meeting on the morning of March 29, 1966, and that there was a common mistake in recording this agreement. I can find no sufficient evidence of this. Whatever Llewellyn may have intended the bargain to be, I think it clear that Wilson understood that what was required of him was simply to add the items of property mentioned above to the list of properties covered by the subscription policy; this was what he agreed to do and this was what he accomplished by his memorandum of March 29, 1966, addressed to the Provincial Insurance Agency which is quoted in the reasons of my brother Spence.

It follows that Wandlyn Motels Ltd. was the only insured under the policy and, under the terms of statutory condition 2, quoted by my brother Spence, has no enforceable claim for the loss of the building or of that part of the contents owned by Llewellyn.

Le jugement du Juge en Chef Cartwright et des Juges Judson, Ritchie et Hall a été rendu par

LE JUGE EN CHEF CARTWRIGHT—Dans ses motifs que j'ai eu le privilège de lire, mon collègue le Juge Spence, relate les faits pertinents et le déroulement des procédures devant les tribunaux d'instance inférieure.

Pour les motifs que donne mon collègue le Juge Spence, je me range à sa conclusion que les actes de W. Hedley Wilson Ltd. ont eu pour effet de lier les compagnies d'assurances intimées en tant qu'assureurs du bâtiment, du contenu et du revenu de location à Woodstock en vertu de la police souscription n° N.B. 3973. Il s'ensuit que les assureurs intimés sont tenus, *prima facie*, d'indemniser Wandlyn Motels Ltd. selon leur participation respective à la couverture de \$250,000, \$50,000 et \$35,000 des catégories de biens précitées. Je suis toutefois d'accord avec mon collègue le Juge Spence, que Wandlyn Motels Ltd. n'avait pas d'intérêt assurable aux biens assurés, sauf une partie du contenu.

Je ne puis être d'accord qu'on ait établi un droit de rectifier la police n° N.B. 3973 en y ajoutant l'appelant Llewellyn comme assuré. Pour autoriser cette rectification, il faudrait juger qu'à leur entrevue dans la matinée du 29 mars 1966, il y a eu entente entre Llewellyn et David Wilson à l'effet d'ajouter le nom du premier comme assuré et qu'il y a eu erreur réciproque en consignant cette entente par écrit. Je ne puis en trouver une preuve suffisante. Quel qu'ait été le marché que Llewellyn avait en vue, je pense qu'il est certain que Wilson a compris que tout ce qu'on lui demandait c'était d'ajouter les catégories de biens précitées aux biens assurés en vertu de la police souscription; c'est ce qu'il a convenu de faire et ce qu'il a fait par le mémoire du 29 mars adressé à Provincial Insurance Agency que mon collègue le Juge Spence a reproduit dans ses motifs.

Il s'ensuit que Wandlyn Motels Ltd. était le seul assuré en vertu de la police, et, en vertu de la clause statutaire n° 2, citée par mon collègue le Juge Spence, elle n'avait pas de recours pour la perte du bâtiment ou de la partie du contenu qui appartenait à Charles Llewellyn.

It appears from the report of the adjusters employed by the insurers that part of the contents, consisting of items 13 to 23 inclusive set out in that report, exhibit P. 12, belonged to Wandlyn Motels Ltd. These items total \$21,810. The respondent insurance companies are liable to Wandlyn Motels Ltd. for their proportionate share of this amount. It was agreed that if the respondent insurers were liable for their proportionate share of the whole loss their liability in respect of the contents would be as to the Commerce General Insurance Co. \$3,750 and as to each of the other five companies \$1,500. The total loss being \$50,000, it would seem therefore that each would be liable for  $\frac{2181}{5000}$  of the amounts mentioned. If the parties cannot agree upon the correct figure I would direct a reference to the proper officer of the Supreme Court of New Brunswick to ascertain it.

Turning to the claim of the appellants against W. Hedley Wilson Ltd., the finding that it did bind the respondent insurance companies disposes of the claim based on breach of warranty of authority. As to the claim based on negligence, I agree with the conclusion of Bridges C.J.N.B. that negligence was not established and I am content to adopt his reasons on this branch of the matter.

I would dismiss the appeal as against W. Hedley Wilson Ltd. I would allow the appeal as against the six respondent insurance companies and direct that judgment be entered against each of them for its proportionate share of the sum of \$21,810, the amount for which each is liable to be referred for determination to the proper officer of the Supreme Court of New Brunswick if the parties are unable to agree upon it. I would direct that the appellants recover one set of costs of the trial and of the appeal to this Court from the respondent insurers, that the respondent insurers recover one set of costs in the Appeal Division from the appellants and that W. Hedley Wilson Ltd. recover its costs throughout from the appellants.

D'après le rapport des agents de réclamations engagés par les assureurs, la partie du contenu mentionnée aux postes 13 à 23 de ce rapport, produit comme pièce P. 12, appartenait à Wandlyn Motels Ltd. Le total de ces postes forme la somme de \$21,810. Les compagnies d'assurances intimées sont tenues d'indemniser Wandlyn Motels Ltd. de cette somme, proportionnellement à leur participation. On a reconnu que, si les assureurs intimés étaient condamnés à payer la totalité des pertes en proportion de leur participation, leur contribution en raison du contenu serait de \$3,750 pour la Compagnie d'Assurance Générale de Commerce et de \$1,500 pour chacune des cinq autres compagnies. Vu que la perte totale est de \$50,000, chacune devrait contribuer  $\frac{2181}{5000}$  des montants ci-dessus. Si les parties ne peuvent s'entendre sur le chiffre correct je suis d'avis d'ordonner un renvoi au fonctionnaire compétent de la Cour suprême du Nouveau-Brunswick pour le déterminer.

Quant à la réclamation des appellants contre W. Hedley Wilson Ltd., la conclusion que cette dernière a lié les compagnies d'assurances intimées en règle le sort en tant qu'elle est fondée sur l'assertion fautive de la qualité d'agent. En tant qu'elle est fondée sur la négligence, je me range à la conclusion du Juge en chef Bridges du Nouveau-Brunswick qu'on n'a pas prouvé de négligence et je suis satisfait d'adopter ses motifs sur cet aspect de l'affaire.

Je suis d'avis de rejeter le pourvoi contre les six compagnies d'assurances intimées et d'ordonner d'inscrire jugement contre chacune d'elles au montant que représente la part de chacune dans la somme de \$21,810, et de faire établir la contribution de chacune par renvoi au fonctionnaire compétent de la Cour suprême du Nouveau-Brunswick au cas de désaccord entre les parties sur la répartition. Je suis d'avis d'ordonner que les appellants recourent des assureurs intimés un seul mémoire de frais en première instance et en cette Cour, que les assureurs intimés recourent des appellants un seul mémoire de frais en la Chambre d'appel et que W. Hedley Wilson Ltd. recouvre des appellants ses dépens en toutes les Cours.

SPENCE J. (*dissenting in part*)—This is an appeal from the judgment of the Appeal Division of the Supreme Court of New Brunswick<sup>1</sup> pronounced on November 27, 1968. By that judgment, the Appeal Division allowed an appeal from the judgment of Pichette J. pronounced on October 7, 1967. In the latter judgment, the learned trial judge had allowed the plaintiffs' (appellants' in this Court) claim against six defendant insurance companies (respondents in this Court) and dismissed the action against the defendant W. Hedley Wilson Limited (respondent in this Court).

Charles H. Llewellyn was a contractor and builder building private homes, apartment houses, schools and other types of buildings. During the 1950's, he began to build motels in New Brunswick. These motels were known as the Wandlyn Motels and up to 1963 he had insured them through various insurance agencies. The motels in each case seem to have been built by Mr. Llewellyn and thereafter the title in them transferred to the Wandlyn Motels Ltd. In one case, the owner of the land and buildings became the Kennedy Rentals Limited, but this circumstance was only discovered after the events with which this action is concerned.

Wandlyn Motels Ltd. was a corporation in which Charles H. Llewellyn owned all but two qualifying shares which were in the name of an accountant and another employee.

In the year 1963, Mr. Llewellyn found that the operation of his motel business and the management of the insurance policies on the various parts of that business were most laborious when the policies were handled through a large number of agents. He therefore conferred with Mr. W. Hedley Wilson, an insurance agent in the City of Fredericton and the president of W. Hedley Wilson Ltd. Mr. Wilson suggested that instead of having a variety of policies and a variety of companies managed by various agents, there should be one policy of the type known as a subscription policy in which many companies carried different stated proportions of the risk so that the one policy would cover the whole enter-

LE JUGE SPENCE (*en partie dissident*)—Le pourvoi est à l'encontre d'un arrêt de la Chambre d'appel de la Cour suprême du Nouveau-Brunswick<sup>1</sup> rendu le 27 novembre 1968. Par cet arrêt, la Chambre d'appel accueillait l'appel à l'encontre d'un jugement du Juge Pichette rendu le 7 octobre 1967. Par ce dernier jugement, le savant juge de première instance avait accueilli l'action des demandeurs (les appellants en cette Cour) contre six compagnies d'assurances (les intimées en cette Cour) et l'avait rejetée contre la défenderesse W. Hedley Wilson Ltd., intimée en cette Cour.

Charles H. Llewellyn exerçait le commerce de constructeur de maisons familiales, d'immeubles de rapport, d'écoles et d'édifices divers. Après 1950, il s'est mis à bâtir des motels au Nouveau-Brunswick. Ceux-ci étaient connus sous le nom de Wandlyn Motels et, jusqu'en 1963, il les assurait par l'entremise de diverses agences. Il semble que, dans tous les cas, les motels ont été bâties par M. Llewellyn et, après l'achèvement, le titre de propriété a été cédé à Wandlyn Motels Ltd. Dans un seul cas, le terrain et les constructions ont été cédés à Kennedy Rentals Limited, mais ce n'est qu'après les événements qui ont donné lieu à la présente action qu'on a constaté ce fait.

M. Charles H. Llewellyn était propriétaire de toutes les actions de la compagnie Wandlyn Motels Ltd., à l'exception de deux actions statutaires inscrites au nom d'un comptable et d'un autre employé.

En 1963, il a jugé que l'administration de son commerce d'hôtellerie et la gestion des polices d'assurance en rapport avec les différentes parties de l'entreprise étaient beaucoup trop difficiles lorsque ces polices étaient obtenues par l'entremise d'un grand nombre d'agents. Il a donc consulté M. W. Hedley Wilson, agent d'assurances à Fredericton et président de la maison W. Hedley Wilson Ltd. M. Wilson a proposé que plutôt d'avoir une variété de polices et de compagnies différentes par l'entremise de plusieurs agents, il devrait prendre une seule police du genre appelé police souscription où plusieurs compagnies couvrent un risque dans des proportions déterminées, de sorte qu'une seule police couvre la totalité

<sup>1</sup> (1968), 1 N.B.R. (2d) 213, 1 D.L.R. (3d) 392.  
92638—8

<sup>1</sup> (1968), 1 N.B.R. (2d) 213, 1 D.L.R. (3d) 392.

prise. Mr. Wilson himself did not write such policies so he went with Mr. Llewellyn to the office of the Provincial Insurance Agency (1961) Ltd., in Saint John, a general insurance agency with which Mr. Wilson had done a considerable amount of business. There they conferred with Mr. Hill, the manager. It was Mr. Llewellyn's insistence that this new type of insurance coverage should not deprive the agencies with which he had dealt previously of the benefit from premiums which the Wandlyn Motels would be called upon to pay. It was Mr. Hill's opinion that such a result could be attained by having the various policies cancelled and having the agents with whom Mr. Llewellyn had been dealing previously cause their companies to become subscribing members on the new subscription policy. He therefore consulted those agents, chiefly two in number, F. E. Daniels & Sons Limited and Angus-Miller Limited. On these two agencies consenting, the old policies were all cancelled and a new subscription policy known as No. N.B.3973 was issued under date of September 10, 1963, for a term of thirty-six months. The sum insured by this policy was \$1,140,000 and the premium payable under the policy was \$13,362. The policy covered the motels and their out buildings and adjuncts situated at three different places: firstly, at Lincoln, New Brunswick; secondly, at Fredericton, New Brunswick; thirdly, at Magnetic Hill, Westmorland County, New Brunswick. The named insured was "Wandlyn Motels Limited, Fredericton, N.B.". On the first page of the policy, in the upper left-hand corner are typed the words:

Agency W. HEDLEY WILSON LTD.  
Fredericton, N.B.

From that time on, W. Hedley Wilson Ltd. continued to operate this insurance policy; by that I mean that that company was the only one who conferred with or consulted Mr. Llewellyn or any officer of Wandlyn Motels Ltd. and the only one who took instructions from either of those persons. There were many dealings with the insurance on the various motel properties. Some additional motels were added; the amount of insurance was altered; there were mortgage endorsements added; in short, the usual dealings with insurance

d'une entreprise. M. Wilson n'offrait pas chez lui ce genre de police; il est donc allé avec M. Llewellyn aux bureaux de la Provincial Insurance Agency (1961) Limited, à St-Jean, laquelle est une agence d'assurances générales avec laquelle M. Wilson avait déjà transigé beaucoup d'affaires. Là, ils ont vu M. Hill, le gérant de l'agence. M. Llewellyn a demandé que ce nouveau mode d'assurance n'enlève pas aux agences avec lesquelles il faisait déjà affaires le bénéfice de leur commission sur les primes que Wandlyn Motels aurait à verser. Selon M. Hill, il était possible d'atteindre ce but en annulant les polices en vigueur et en faisant souscrire aux différentes compagnies que représentaient les agents avec qui M. Llewellyn faisait déjà affaires la nouvelle police souscription. M. Hill a donc pris l'avis de ces agents, principalement de deux d'entre eux, F. E. Daniels & Sons Ltd. et Angus-Miller Ltd. Du consentement de ces derniers, on a annulé toutes les polices en vigueur et délivré en remplacement une police souscription, portant le n° N.B. 3973 datée du 10 septembre 1963 pour une période de trente-six mois. Le montant de la couverture était de \$1,140,000 et la prime s'élevait à \$13,362. La police assurait les motels, leurs dépendances et accessoires à trois endroits distincts, premièrement à Lincoln, Nouveau-Brunswick; deuxièmement à Fredericton, Nouveau-Brunswick; troisièmement à Magnetic Hill, comté de Westmorland Nouveau-Brunswick. Le nom de l'assuré était: «Wandlyn Motels Limited, Fredericton, N.B.» A gauche, au haut de la première page de la police, les mots suivants sont dactylographiés:

«Agency W. HEDLEY WILSON LTD.  
Fredericton, N.B.»

Depuis ce moment, W. Hedley Wilson Ltd. a continué de s'occuper de cette police d'assurance; je veux dire par là que cette agence était la seule qui s'adressait à M. Llewellyn ou qui le consultait, lui ou un des administrateurs de Wandlyn Motels Ltd., et la seule à en recevoir des directives. Il y a eu de nombreuses opérations en rapport avec l'assurance des différents motels. Il y a eu des additions aux motels, des modifications du montant de la couverture, de nouveaux avenants pour les hypothèques; bref toutes les opérations d'as-

in an enterprise of considerable size. As I have said, all of these were made by Wandlyn Motels Ltd., almost invariably acting through Mr. Llewellyn, and W. Hedley Wilson Limited, acting either through Mr. Hedley Wilson or through his son, Mr. David Wilson.

It is true that many of the endorsements were prepared not by Mr. Wilson or his agency but by the Provincial Insurance Agency (1961) Ltd. and that Mr. Hill in the latter agency submitted to Angus-Miller or to F. E. Daniels & Sons Ltd. the proposed endorsements for their approval; but so far as Mr. Wilson was concerned he knew nothing of this nor did Mr. Llewellyn.

Premiums on the policy were collected by W. Hedley Wilson Ltd. and that agency then divided the premium in accordance with the proportion of the risk taken by the various companies on the schedule and forwarded the cheques for the proportionate amounts of the premiums directly to those agencies, *i. e.*, to Provincial Insurance Agency (1961) Ltd., F. E. Daniels & Sons Ltd., and Angus-Miller Ltd.

In September 1965, Charles H. Llewellyn commenced to build another new large motel at Woodstock, New Brunswick. He obtained the interim financing therefor from the Bank of Montreal and he arranged a mortgage with the Central Trust Company of Canada upon which advances were to be made so soon as the building had been completed. The application for this mortgage, which was in the amount of \$175,000, was made to the Central Trust Company of Canada through its local agent in Fredericton which was W. Hedley Wilson Ltd. The land upon which the motel near Woodstock was built had been purchased under an agreement for sale from Frank Wallace and his wife to Oakland Realty, a company name which Charles H. Llewellyn used. In September 1965, Llewellyn Construction, which is a trade name under which Charles H. Llewellyn carried on business, started work on the motel at the Woodstock site. On October 29, 1965, there was obtained through the agency of W. Hedley Wilson Ltd. what is known as a "builder's risk policy". This policy, also a subscription policy, was numbered N.B.13109 and eleven companies were subscribers thereto. None

surance qu'on rencontre dans une entreprise considérable. Comme je l'ai déjà dit, ces opérations se faisaient entre Wandlyn Motels Ltd., agissant presque toujours par l'entremise de M. Llewellyn, et W. Hedley Wilson Ltd., agissant soit par M. Hedley Wilson ou par son fils, M. David Wilson.

Il est vrai que ce n'est pas M. Wilson qui a préparé un bon nombre d'avenants mais bien Provincial Insurance Agency (1961) Ltd. et que M. Hill, de cette agence, les a soumis à l'approbation soit d'Angus-Miller ou de F. E. Daniels & Sons Ltd., mais cela s'est fait à l'insu de M. Wilson comme de M. Llewellyn.

W. Hedley Wilson Ltd. percevait les primes de cette police, les répartissait en proportion de la part de risques que chaque compagnie assumait suivant la liste de souscription et faisait parvenir des chèques représentant leur proportion de la prime directement aux agences, soit à Provincial Insurance Agency (1961) Ltd., F. E. Daniels & Sons Ltd. et Angus-Miller Ltd.

En septembre 1965, Charles H. Llewellyn a commencé la construction d'un autre grand motel à Woodstock, au Nouveau-Brunswick. Il s'est procuré les fonds pour la période de construction à la Banque de Montréal et il a convenu avec Central Trust Company of Canada d'un prêt hypothécaire dont l'avance serait faite une fois la construction terminée. La demande d'hypothèque, au montant de \$175,000, a été faite à Central Trust Company of Canada par l'entremise de son représentant à Fredericton, qui se trouvait être W. Hedley Wilson Limited. Le terrain où le motel de Woodstock était construit avait été acquis par promesse de vente de Frank Wallace et son épouse à Oakland Realty, une raison sociale qu'utilisait Charles H. Llewellyn. En septembre 1965, Llewellyn Construction, une raison sociale sous laquelle Charles H. Llewellyn faisait affaires, a commencé la construction du motel près de Woodstock. Le 29 octobre 1965, on obtenait par l'entremise de l'agence W. Hedley Wilson Ltd. une police d'assurance dite «police risque du constructeur». Cette police était également du type souscription, elle portait le numéro N.B. 13109 et onze compagnies y souscrivaient.

of these eleven companies is amongst the respondents on this appeal. That policy was originally in the amount of \$250,000 but it was subsequently reduced by Llewellyn to \$150,000. The insured named therein are: Charles Llewellyn and/or Wandlyn Motels Ltd.

In March 1966, when the motel at Woodstock, New Brunswick, was well-nigh completed, the Central Trust Company of Canada was ready to advance on the mortgage which it had granted to Mr. Llewellyn. Since the mortgage was in the sum of \$175,000 and the builder's risk policy was only in the amount of \$150,000, Central Trust Company of Canada requested Mr. Llewellyn to increase his insurance to at least the amount of the mortgage. Early on the morning of March 29, 1966, Mr. Llewellyn telephoned to the office of W. Hedley Wilson Ltd. and there spoke to Mr. David Wilson; Mr. Hedley Wilson himself was out of town. Mr. Llewellyn stated that he desired an appointment immediately to consider the insurance and Mr. David Wilson agreed to meet him at 10.15 a.m. in Mr. Llewellyn's office. There the two men discussed the increase of the insurance and it was agreed that the builder's risk policy would be replaced by the addition of the new motel at Woodstock to the general subscription policy. It was agreed that the amount of the additional insurance attributable to the building at Woodstock should be \$250,000 on the building, \$50,000 on the contents, and \$35,000 to cover loss of rentals in case of a claim under the policy. I stress the intent of the two men at this time and I quote Mr. David Wilson's evidence:

Q. And this coverage was to supercede [sic] and replace coverage that was previously on your builder's risk, and that was agreed?

A. That was agreed.

The matter having been settled, Mr. David Wilson was about to leave Mr. Llewellyn's office when he, Wilson, paused and asked when the coverage would take effect. Mr. Llewellyn replied, "As of right now". Mr. Wilson swore that at that point he looked at his watch, noted the time as being 10.55 a.m., and stated: "You can consider

Aucune de ces onze compagnies n'est parmi les intimées dans le présent pourvoi. Le montant de cette police était d'abord de \$250,000, mais M. Llewellyn l'a par la suite diminué à \$150,000. Le nom de l'assuré y était indiqué comme suit: «Charles Llewellyn &/or Wandlyn Motels Ltd.»

En mars 1966, alors que la construction du motel de Woodstock était presque terminée, Central Trust Company of Canada était prête à faire l'avance du prêt hypothécaire qu'elle avait consenti à M. Llewellyn. Vu que l'hypothèque s'élevait à \$175,000 et que la couverture de la police d'assurance contre le risque du constructeur n'était que de \$150,000, Central Trust Company of Canada a demandé à M. Llewellyn d'augmenter le montant de l'assurance jusqu'à concurrence de celui de l'hypothèque au moins. Au début de la matinée, le 29 mars 1966, M. Llewellyn a fait un appel téléphonique au bureau de W. Hedley Wilson Ltd. et il s'est entretenu avec M. David Wilson, M. Hedley Wilson étant absent. M. Llewellyn a mentionné qu'il désirait un rendez-vous immédiatement pour traiter de l'assurance; M. David Wilson a donc convenu d'aller le voir à son bureau, à 10h.15 du matin. A cette entrevue, les deux hommes ont considéré l'augmentation du montant d'assurance et ils ont convenu de remplacer la police couvrant le risque du constructeur par l'addition du nouveau motel de Woodstock à la police souscription. Il a été entendu que la couverture d'assurance en raison de l'addition du motel de Woodstock serait augmentée de \$250,000 pour le bâtiment, de \$50,000 pour le contenu et de \$35,000 pour la perte de revenu de location en cas de sinistre. Je souligne l'intention des deux hommes à ce moment-là en citant le témoignage de M. David Wilson:

[TRADUCTION] Q. Et cette couverture devait annuler et remplacer la couverture qu'il y avait antérieurement sur votre risque du constructeur, et c'est ce qui a été convenu?

R. C'est ce qui a été convenu

L'affaire étant réglée, M. David Wilson était sur le point de quitter le bureau de M. Llewellyn lorsqu'il lui a demandé quand l'assurance entrerait en vigueur. M. Llewellyn a répondu: [TRADUCTION] «Immédiatement». M. Wilson a juré qu'il a alors consulté sa montre, noté qu'il était 10h.55 du matin et dit: [TRADUCTION] «Vous pouvez

it is bound as of now". Mr. Wilson then returned to his own office and forwarded to the Provincial Insurance Agency immediately by mail a letter produced at trial in which he stated:

#### MESSAGE

Effective today, add the Woodstock 51 unit motel to the Wendlyn policy in the following amounts.

Bldg.	\$250,000	
Contents &/ or		
Equipment	50,000	The loss
Rental	35,000	payable is
PP & O	100,000 incl.	Central Trust
Money & Sec.	3,500 inside	
(Broad Form)	3,500 outside	
Neon Signs	3,000	

The Board has the rate and we would appreciate endorsement by April 20, 1966.

At 4.00 a.m. the next day, March 30, 1966, a fire commenced which completely destroyed the motel at Woodstock, New Brunswick. On Provincial Insurance Agency notifying Angus-Miller Ltd. and F. E. Daniels & Sons Ltd., these two agents denied liability on behalf of their principals, the six respondent companies, and this action was commenced. It is agreed by all parties that the proportion of the loss which will have to be paid by the respondent insurance companies, if they are liable under the policy, will be \$74,510, and that amount of damages is admitted by all the respondents.

The appellants, Wandlyn Motels Ltd. and Charles H. Llewellyn, claim for that amount against the respondent insurance companies, and in the alternative if the appellants were found not to be insured by the respondent insurance companies under policy No. N.B.3973 the appellants claim the same amount against W. Hedley Wilson Ltd. on the ground of wrongful warranty of authority to issue coverage in that amount and on the ground of the company's negligence in failing to perform what the appellants allege was its duty owing to the appellants of providing the coverage agreed upon and in falsely informing the appellants that the agreed coverage was in effect.

considérer que c'est convenu dès maintenant». M. Wilson est retourné à son propre bureau d'où il a expédié par la poste le jour même à Provincial Insurance Agency une lettre qu'on a produite comme pièce au procès, dans laquelle il déclare:

[TRADUCTION]

#### MESSAGE

A compter d'aujourd'hui, ajoutez le motel 51 unités de Woodstock à la police Wandlyn pour les montants suivants.

Bâtiment	\$250,000	
Contenu et/ou		
équipement	50,000	La perte
Location	35,000	est payable
Responsabilité		à Central
civile	100,000 en tout	Trust
Argent et valeurs	3,500 à l'intérieur	
(Clause étendue)	3,500 à l'extérieur	
Enseignes au néon	3,000	

Le bureau a le taux et nous aimerais avoir l'avenant au plus tard le 20 avril 1966.

A 4h., le lendemain matin, le 30 mars 1966, le feu a complètement détruit le motel de Woodstock. En recevant l'avis de Provincial Insurance Agency, les deux agences Angus-Miller Ltd. et F. E. Daniels & Sons Ltd., ont nié toute responsabilité de la part de leurs commettants, les six compagnies intimées; d'où la présente action. Toutes les parties sont d'accord que la proportion de la perte que les compagnies d'assurances intimées devront payer, si elles sont tenues responsables en vertu de la police, s'élève à \$74,510 et aucune des intimées ne conteste le montant des dommages.

Les appellants Wandlyn Motels Ltd. et Charles H. Llewellyn réclament ce montant des compagnies d'assurances intimées et, subsidiairement, si les tribunaux jugent que les compagnies intimées n'assuraient pas les appellants en vertu de la police n° N.B. 3973, ces derniers réclament le même montant de W. Hedley Wilson Ltd., invoquant assertion erronée qu'elle était autorisée à consentir une couverture de ce montant, et sa négligence en manquant de remplir le devoir que les appellants allèguent qu'elle avait envers eux de fournir la couverture convenue et en informant faussement les appellants que la couverture convenue était en vigueur.

At trial, Pichette J. allowed the claim against the defendant insurance companies with costs and dismissed the action against W. Hedley Wilson Ltd. with costs but allowed the plaintiff to add the costs paid to the defendant W. Hedley Wilson Ltd. to those which were due from the defendant insurance companies.

On appeal to the Appeal Division, that Court allowed the appeal and dismissed the cross-appeal of the plaintiffs against W. Hedley Wilson Ltd.

In this Court, the appellants appealed both against the dismissal of the action against the insurance companies by the Appeal Division and the alternative claim against W. Hedley Wilson Ltd. which had been dismissed both at trial and in the Appeal Division.

The respondents' reply to the claim of the appellants in all Courts may be summarized very briefly. It is two-fold: firstly, that W. Hedley Wilson Ltd. had neither expressed nor implied power to bind them on the policy and that neither appellant can prove any agency by estoppel; and, secondly, that even if such agency, expressed, implied or by estoppel, could be proved by the appellants, the named insured was Wandlyn Motels Ltd. and that insured, not being the owner of the property covered by the policy, had no insurable interest.

I turn to consider the first defence, namely, that W. Hedley Wilson Ltd. had no power to bind the six defendant companies (respondents in this Court). Certainly, prior to the arrangements which gave rise to the execution of policy N.B. 3973, W. Hedley Wilson Ltd. did not act as either general or local agent for any of the six companies nor for either Angus-Miller Ltd. or F. E. Daniels & Sons Ltd., the general agents of one or the other of those companies. However, when that policy was executed, the execution took place after a conference between Mr. Llewellyn, Mr. W. Hedley Wilson and Mr. Hill, when Mr. Llewellyn had expressed the desire that these agents should continue to have the benefit of a proportion of the premiums from the new subscription policy which was to replace the many old policies. Mr. Hill did consult the officers of those two agencies, *i.e.*, F. E. Daniels & Sons Ltd.

Au procès, le Juge Pichette a accueilli l'action contre les compagnies d'assurances intimées avec dépens, rejeté l'action contre W. Hedley Wilson Ltd. avec dépens, et permis aux demandeurs d'ajouter les dépens dus à W. Hedley Wilson Ltd. à ceux de l'action contre les compagnies d'assurances intimées.

En appel à la Chambre d'appel, cette dernière a accueilli l'appel et rejeté l'appel incident des demandeurs contre W. Hedley Wilson Ltd.

Les appellants se pourvoient en cette Cour contre le rejet par la Chambre d'appel tant de l'action contre les compagnies d'assurances que la réclamation subsidiaire contre W. Hedley Wilson Ltd. que le tribunal de première instance et la Chambre d'appel ont tous deux rejetée.

La défense des intimées à la poursuite des appellants devant toutes les juridictions peut se résumer très brièvement. Elle comporte deux moyens: premièrement, W. Hedley Wilson Ltd. n'avait pas de mandat, ni exprès, ni tacite de les obliger en vertu de la police et ni l'un ni l'autre des appellants ne peut prouver un mandat apparent et, deuxièmement, même en admettant que les appellants puissent prouver un mandat exprès, tacite ou apparent, l'assuré nommé à la police est Wandlyn Motels Ltd. et cet assuré, n'étant pas propriétaire des biens assurés, n'a pas d'intérêt assurable.

Je vais d'abord étudier le premier moyen de défense, savoir que W. Hedley Wilson Ltd. n'avait pas de mandat pour lier les six compagnies défenderesses (intimées en cette Cour). Il est certain qu'avant la conclusion de l'entente qui a donné lieu à la signature de la police d'assurance n° N.B. 3973, W. Hedley Wilson Ltd. n'agissait ni comme représentant général ou local d'aucune des six compagnies, ni pour le compte d'Angus-Miller Ltd. ou de F. E. Daniels & Sons Ltd., les agents généraux de l'une ou l'autre de ces compagnies. Toutefois, avant la signature de cette police il y a eu une réunion de MM. Llewellyn, Hedley Wilson et Hill parce que M. Llewellyn avait manifesté le désir que ces agents continuent d'avoir le bénéfice d'une partie des primes de la nouvelle police souscription qui devait remplacer les nombreuses polices antérieures. M. Hill a pris l'avis des administrateurs de ces deux agences,

and Angus-Miller Ltd., and did obtain their agreement for the cancellation of the old policies and for the issuance of a new subscription policy placing their clients, the respondent insurance companies, on the risk, and F. E. Daniels & Sons Ltd. and Angus-Miller both executed the new policy N.B.3973 for their clients the respondent companies. That new policy, as I have pointed out, was issued showing W. Hedley Wilson Ltd., Fredericton, New Brunswick, as being the agent. That was the policy which these two agents, on behalf of their companies, authorized W. Hedley Wilson Ltd. to deliver to the assured Wandlyn Motels Ltd. Thereafter, as I have pointed out, in many ways W. Hedley Wilson Ltd. acted as the agent, and the only agent, dealing with Mr. Llewellyn or with Wandlyn Motels Ltd. It is true that only as to two rather inconsequential endorsements W. Hedley Wilson Ltd. alone prepared and executed the endorsements and that in other cases the endorsements were executed by Provincial Insurance Agency (1961) Ltd., F. E. Daniels & Sons Ltd. and Angus-Miller Ltd. In my view, that is not indicative of any requirement that the latter three agencies were required to execute such endorsements and that only their execution made the endorsements binding. On the other hand, one could not imply that as to the two small endorsements the various insurance companies including the six respondent companies were not bound. They never took any such positions. It is more probable that in the case of an endorsement of a serious nature such as the addition of new risks the three general agents felt it proper to execute the endorsement in order to indicate to their client companies that they were giving the matter their personal consideration and decision.

Under these circumstances, there was certainly no express agency granted to W. Hedley Wilson Ltd.; however, were it necessary to so hold, I would find that the agency had been implied in the conduct of the parties and certainly there is a representation of that agency to the insured Wandlyn Motels Ltd. Wandlyn Motels Ltd. had acted on that representation and has altered its position relying on that representation. Therefore, I am ready to conclude that there was at the least a representation by estoppel and probably

F. E. Daniels & Sons Ltd. et Angus-Miller Ltd., et il a obtenu leur assentiment à l'annulation des anciennes polices et à la délivrance de la nouvelle police souscription qui faisait participer au risque leurs commettants, les compagnies d'assurances intimées. F. E. Daniels & Sons Ltd. et Angus-Miller ont toutes deux signé la nouvelle police n° N.B. 3973 pour le compte de leurs commettants, les compagnies intimées. Comme je l'ai déjà mentionné, sur cette nouvelle police le nom de l'agent se lit: «W. Hedley Wilson Limited, Fredericton». C'est cette police que les deux agences précitées, au nom des compagnies qu'elles représentaient, ont fait livrer à l'assuré Wandlyn Motels Ltd., par W. Hedley Wilson Ltd. Par la suite, comme je l'ai déjà souligné, W. Hedley Wilson Ltd. a agi comme agent, et comme seul agent, en contact avec M. Llewellyn ou Wandlyn Motels Ltd. Il est vrai que W. Hedley Wilson Ltd. n'a préparé et signé seule que deux avenants sans grande importance, Provincial Insurance Agency (1961) Ltd., F. E. Daniels & Sons Ltd. et Angus-Miller Ltd. ayant signé les avenants dans tous les autres cas. A mon avis, cela n'indique pas qu'il était indispensable que les trois agences signent ces avenants et que seules leurs trois signatures les rendaient valides. D'autre part, on ne peut pas dire que les diverses compagnies d'assurances, dont les six intimées, n'étaient pas liées par les deux avenants de moindre importance. Elles n'ont jamais pris de telles attitudes. Il est plutôt probable que s'il s'agissait d'un avenant important comme la couverture de nouveaux risques, les trois agents généraux jugeaient bon de signer l'avenant pour signaler aux compagnies qu'ils représentaient qu'ils accordaient à la question leur attention personnelle et participaient à la décision.

Dans ces circonstances, W. Hedley Wilson Ltd. n'avait certainement pas de mandat exprès; toutefois, s'il était nécessaire d'en venir à cette conclusion, je trouverais que le comportement des parties implique l'existence d'un mandat et qu'on a certainement fait croire à l'assuré Wandlyn Motels Ltd. que ce mandat existait. Wandlyn Motels Ltd. a agi d'après cette apparence et a modifié sa situation en se fondant sur cette apparence. Je suis donc prêt à dire qu'il y a eu au moins l'apparence d'un mandat par fin de non-

even an implied representation that W. Hedley Wilson Ltd. did have the authority to add the additional risk involved in this litigation, that is, the risk entailed in the insuring of the new motel at Woodstock, New Brunswick. I am of the opinion that this conclusion is in accordance with the test as outlined by Kerwin J., as he then was, in *World Marine & General Insurance Co. Ltd. v. Leger*<sup>2</sup>, and in so far as agency by estoppel is concerned, the situation meets the test outlined in *Bowstead on Agency*, 12th ed., p. 10.

In my view, the defence that the named insured had no insurable interest is a much more serious hurdle for the appellants. The named insured in policy N.B. 3973 is "Wandlyn Motels Ltd., Fredericton, N.B." Statutory condition 2 of the policy reads:

2. Unless otherwise specifically stated in the contract, the insurer is not liable for loss or damage to property owned by any person other than the insured, unless the interest of the insured therein is stated in the contract.

As I have said, at the time of the action of W. Hedley Wilson Ltd. to cause to be added to policy N.B. 3973 the risk as to the motel at Woodstock, the land on which the motel had been constructed was owned by the appellant Llewellyn solely. The mortgagee was the Central Trust Company of Canada. It was certainly intended that the title to the property should be transferred by Llewellyn to his company Wandlyn Motels Ltd. but no such transfer had yet been carried out and there was no agreement in writing providing for such transfer. It was said in the evidence that the directors of Wandlyn Motels Ltd. had passed a resolution that a motel should be built in Woodstock, New Brunswick. As I have said, with the exception of two qualifying shares held by employees, Charles H. Llewellyn was the only shareholder in Wandlyn Motels Ltd.

According to the adjuster's report, Wandlyn Motels Ltd. were the owners of equipment and

recevoir à en nier l'existence et probablement même apparence par indication implicite que W. Hedley Wilson Ltd. avait l'autorisation d'ajouter le risque qui fait l'objet de ce litige, c'est-à-dire le risque que représentait l'assurance du motel neuf de Woodstock, au Nouveau-Brunswick. Je suis d'avis que cette conclusion est conforme au critère indiqué par le Juge Kerwin, alors juge puîné, dans *World Marine & General Insurance Co. Ltd. c. Léger*<sup>2</sup>; quant au mandat apparent, la situation correspond au critère indiqué dans le traité de *Bowstead On Agency* 12<sup>e</sup> éd. p. 10.

A mon avis, le moyen de défense que l'assuré n'avait pas d'intérêt assurable constitue pour les appellants un obstacle beaucoup plus grave. La police n° N.B. 3973 indique comme assuré: «Wandlyn Motels Ltd., Fredericton, N. B.». La clause statutaire n° 2 de la police se lit comme suit:

[TRADUCTION] 2. A moins de stipulation expresse au contraire dans le contrat, l'assureur ne répond pas de la perte de biens appartenant à une personne autre que l'assuré ou de dommages à tels biens, à moins que les droits de l'assuré dans ces biens ne soient déclarés dans le contrat.

Comme je l'ai dit, au moment où W. Hedley Wilson Ltd. a pris des dispositions pour faire ajouter aux biens assurés en vertu de la police n° N.B. 3973 le motel de Woodstock, l'appelant Llewellyn était le seul propriétaire du terrain sur lequel le motel était construit. Central Trust Company of Canada était créancière hypothécaire. M. Llewellyn avait certainement l'intention de céder l'immeuble à sa compagnie Wandlyn Motels Ltd., mais aucun acte de cession n'avait encore été passé et il n'y avait aucune convention écrite prévoyant cette cession. On a mentionné au cours des témoignages que les administrateurs de Wandlyn Motels Ltd. avaient voté une résolution autorisant la construction d'un motel à Woodstock, Nouveau-Brunswick. Comme je l'ai dit, Charles H. Llewellyn était le seul actionnaire de Wandlyn Motels Ltd., sauf que des employés détenaient deux actions statutaires.

D'après le rapport de l'agent de réclamations, Wandlyn Motels Ltd. était propriétaire d'équipe-

<sup>2</sup> [1952] 2 S.C.R. 3, 1 D.L.R. 755.

<sup>2</sup> [1952] 2 R.C.S. 3, 1 D.L.R. 755.

chattels in the motel to the amount of \$21,810. As mentioned earlier, Wandlyn Motels Ltd. did not own the building and did not own the other contents. The appellants argued that this ownership of the shares in Wandlyn Motels Ltd. by Llewellyn and the ownership by Wandlyn Motels Ltd. of the contents to the extent which I have outlined gave Wandlyn Motels Ltd. an insurable interest in the whole of the property purported to be insured. The appellants cite, *inter alia*, *Keefer v. Phoenix Insurance Co. of Hartford*<sup>3</sup>. In that case, however, an unpaid vendor who, by agreement with the purchaser, had insured the property which was sold, was held to be entitled to recover the full value of the loss although his own interest as an unpaid vendor was limited to part of that value. In that case, the unpaid vendor had an interest in the whole property, although that interest was a proportionate one. In the present case, Wandlyn Motels Ltd. had a legal interest, at any rate, only in the equipment and no legal interest in the building or the lands upon which it stood.

The Chief Justice of New Brunswick, in giving reasons in the Court of Appeal in the present case, cited *Welford & Otter Barry's Fire Insurance*, 4th ed., 1948, at pp. 22-3 as follows:

Where the assured is the owner of such object, possessing the whole legal property in it, he has undoubtedly an insurable interest in it, and a part owner is in the same position. An insurable interest is not, however, confined to the interest arising from ownership; it includes every kind of interest that may subsist in or be dependent upon an object exposed to danger from fire. It need not, therefore, be a legal interest, an equitable or beneficial interest of any kind being equally insurable. It must, nevertheless, be more than a mere expectation, however probable.

I am ready to accept the statement made by that learned author.

In so far as the shareholding situation of Wandlyn Motels is concerned, it should be noted that this is not an attempt by a shareholder who was named as an insured in a policy to recover on a loss which occurred to a property owned by

ment et de biens meubles dans le motel d'une valeur de \$21,810. Comme je l'ai déjà dit, Wandlyn Motels Ltd. n'était pas propriétaire du bâtiment et du reste du contenu. Les appellants prétendent que le fait que M. Llewellyn était propriétaire des actions de Wandlyn Motels Ltd. et que celle-ci était propriétaire du contenu dans la mesure que j'ai indiquée, conférait à Wandlyn Motels Ltd. un intérêt assurable dans la totalité des biens qu'on a prétendu assurer. Les appellants invoquent, entre autres, l'arrêt *Keefer c. Phoenix Insurance Co. of Hartford*<sup>3</sup>. Dans cette affaire-là, cependant, on a jugé qu'un vendeur impayé qui avait, du consentement de l'acheteur, assuré l'objet de la vente, avait droit à la pleine valeur de la perte même si son intérêt en tant que vendeur impayé se limitait à une partie de cette valeur. Dans cette affaire-là, l'intérêt du vendeur impayé quoique partiel, était dans la totalité du bien assuré. Dans la présente affaire, Wandlyn Motels Ltd. n'a, en droit du moins, aucun intérêt dans le bâtiment ou dans le terrain sur lequel il se trouvait, mais seulement dans l'équipement.

Le Juge en chef du Nouveau-Brunswick, dans ses motifs en la présente affaire à la Cour d'appel, a cité le passage suivant de l'ouvrage de Welford et Otter Barry, intitulé *The Law Relating to Fire Insurance*, 4<sup>e</sup> éd., 1948 aux pages 22 et 23:

[TRADUCTION] Lorsque l'assuré est propriétaire d'un tel objet, qu'il en a la propriété absolue, il y a incontestablement un intérêt assurable. Il en va de même pour un propriétaire indivis. L'intérêt assurable ne se limite pas cependant au droit de propriété, il peut consister en n'importe quel intérêt qui découle ou dépend d'un objet exposé au risque d'incendie. Il n'est donc pas nécessaire que ce soit un droit de propriété dans la chose, un droit quelconque en «equity» à la chose ou à sa jouissance constituant un intérêt assurable. Il faut cependant que ce droit soit plus qu'une simple expectative, même très probable.

Je suis prêt à accepter cet énoncé de ce savant auteur.

En ce qui a trait à la propriété des actions de Wandlyn Motels, il est à noter qu'il ne s'agit pas ici d'un actionnaire qui cherche à recouvrer, à titre d'assuré, une indemnité pour la perte d'un bien appartenant à une compagnie constituée en

<sup>3</sup> (1901), 31 S.C.R. 144.

<sup>3</sup> (1901), 31 R.C.S. 144.

a corporation of which he was the main shareholder. Such was the situation in *Macaura v. Northern Assurance Co.*<sup>4</sup>. Rather, it is an attempt by a corporation to recover on a policy in which it was the named insured and which purported to cover property that was not owned by the corporation. I am of the opinion, however, that the principle has been well established that shareholding does not give an insurable interest and I think it equally established that a corporation has not an insurable interest in property owned by its principal or even its sole shareholder. It was the intention of both Mr. Llewellyn and of the Wandlyn Motels Ltd. that the property should be transferred to Wandlyn Motels Ltd. but, as I have said, the latter had not even an equitable interest at the time of the policy nor at the time of the fire. Therefore, I think it must be concluded that the Wandlyn Motels Ltd. had not an insurable interest in the motel which was destroyed in this fire, and, therefore, on the policy, as it was written, Wandlyn Motels Ltd. cannot recover.

Paragraph 7 of the statement of claim of the plaintiffs, however, reads:

On the 29th day of March, 1966, the defendant, W. Hedley Wilson Limited through its agent David J. Wilson did cause a binder notice to be forwarded by mail to Provincial Insurance Agency, Saint John, New Brunswick, advising of the addition of the Woodstock motel building and property to Subscription Policy N.B. 3973. If the said Subscription Policy N.B. 3973 was not actually amended to provide coverage for the plaintiffs for the Woodstock motel building and property, the plaintiffs claim rectification of the said policy to give effect to the said agreement and undertaking made by the defendant W. Hedley Wilson Limited, the agent of the defendant insurance companies, thereby adding the Woodstock motel building and property as an additional location and also adding Charles H. Llewellyn as a named insured.

The learned trial judge, in his reasons for judgment, said:

I must accordingly find that the plaintiffs had an insurable interest in the property at Woodstock, N. B. and the said policy should be rectified to give

corporation dont il est le principal actionnaire. Tel était le cas dans *Macaura v. Northern Assurance Co.*<sup>4</sup>. Il s'agit plutôt ici d'une telle compagnie qui réclame une indemnité en vertu d'une police où elle est l'assurée et qui est censée couvrir des biens qui ne lui appartenaient pas. Je suis d'avis toutefois que le principe est bien établi que la propriété des actions ne confère pas un intérêt assurable, de même il est certain, je crois, qu'une compagnie n'a pas d'intérêt assurable dans des biens appartenant à son principal actionnaire, voire à son seul actionnaire. M. Llewellyn et Wandlyn Motels Ltd. se proposaient de céder les biens à cette dernière, mais, comme je l'ai déjà mentionné, celle-ci n'avait même pas d'intérêt en «equity», ni au moment de la formation du contrat ni au moment de l'incendie. En conséquence, il faut conclure, je crois, que Wandlyn Motels Ltd. n'avait aucun intérêt assurable dans le motel détruit par l'incendie et, par conséquent, ne peut pas recouvrer en vertu de la police comme elle est libellée.

Toutefois le par. 7 de la déclaration des demandeurs se lit comme suit:

[TRADUCTION] Le 29 mars 1966, la défenderesse W. Hedley Wilson Limited agissant par son préposé, David J. Wilson, a expédié par la poste à Provincial Insurance Agency, Saint-Jean, Nouveau-Brunswick, une note de couverture les avisant qu'elle ajoutait le bâtiment et les meubles du motel de Woodstock à la police souscription N.B. 3973. Si ladite police souscription N.B. 3973, n'a pas été effectivement modifiée pour couvrir, au profit des demandeurs, le bâtiment et les meubles du motel de Woodstock, les demandeurs demandent la rectification de ladite police de façon à donner suite aux actes et déclarations de W. Hedley Wilson Limited, mandataire des compagnies d'assurances défenderesses, par l'addition du bâtiment et des meubles du motel de Woodstock comme emplacement supplémentaire et par l'addition de Charles H. Llewellyn comme assuré.

Voici ce que dit le savant juge de première instance dans ses motifs de jugement:

[TRADUCTION] Je dois donc conclure que les demandeurs avaient un intérêt assurable dans les biens situés à Woodstock, et qu'il faut rectifier la police

effect to the intention of the parties and to include Charles Llewellyn as a named insured in the said policy.

The learned justices of the Appeal Division found it unnecessary to deal with rectification as they had come to the conclusion that W. Hedley Wilson Ltd. had no power to bind the respondent companies. I have, however, come to the opposite conclusion, therefore, I must consider the plaintiffs' plea for rectification. It is appropriate to refer again to the circumstances under which this purported addition of the Woodstock motel was made to the subscription policy N.B. 3973. As I have already pointed out, there existed on that Woodstock motel a builder's risk policy in which the named insured were Charles H. Llewellyn and/or Wandlyn Motels Ltd. On March 29, 1966, it was the agreement between Mr. Llewellyn and Mr. David Wilson that the builder's risk policy which had been numbered N.B. 13109 should be cancelled and should be replaced by the addition of the loss on the newly constructed building to the subscription policy, N.B. 3973. Both Mr. Llewellyn and Mr. David Wilson thought that result had been attained when they parted on March 29, 1966, and Mr. David Wilson immediately forwarded his letter to the Provincial Insurance Agencies Ltd. to this effect. It would seem, therefore, that the amendment of the policy N.B. 3973 by the addition of an endorsement covering the Woodstock motel should have covered the exact agreement between the two men, and if it was necessary to replace the builder's risk policy by a policy which named Mr. Llewellyn as an insured person then the endorsement should have added Mr. Llewellyn's name as an insured and the endorsement should be rectified in order to carry out that intent. Rectification of an insurance policy is a well established step in the administration of justice. In F. J. Laverty's work, *The Insurance Law of Canada*, 2nd ed., 1936, at p. 50, the learned author says:

It is well established that policies of insurance, like other instruments, will be reformed by equity, so as to conform to the intention of the parties, in cases of mutual mistake . . .

Rectification may take place even after a loss on any claim: *Harley v. Canada Life Assurance Co.*<sup>5</sup>,

pour donner suite à l'intention des parties et y ajouter le nom de Charles Llewellyn comme assuré.

Les savants Juges de la Chambre d'appel n'ont pas jugé nécessaire de se prononcer sur la rectification puisqu'ils en sont venus à la conclusion que W. Hedley Wilson Ltd. n'avait pas de mandat pour obliger les compagnies intimées. J'en suis venu à la conclusion opposée; je dois donc me prononcer sur la demande de rectification des demandeurs. Il est utile de se reporter encore une fois aux circonstances où s'est faite la prétendue addition du motel de Woodstock à la police souscription n° N.B. 3973. Comme je l'ai déjà souligné, ce motel de Woodstock était déjà assuré par une police risque du constructeur où le nom de l'assuré était: Charles H. Llewellyn et/ou Wandlyn Motels Ltd. Le 29 mars 1966, il a été convenu entre MM. Llewellyn et David Wilson de résilier la police risque du constructeur, qui portait le n° N.B. 13109, et de la remplacer par l'addition de la nouvelle construction aux risques assurés par la police souscription n° N.B. 3973. MM. Llewellyn et Wilson ont tous deux cru que c'était chose faite lorsqu'ils se sont quittés le 29 mars 1966, aussi M. David Wilson a immédiatement expédié son message à Provincial Insurance Agencies Ltd. pour le confirmer. Il semble donc que la modification de la police n° N.B. 3973 par l'addition d'un avenant assurant le motel de Woodstock aurait dû correspondre exactement à l'entente intervenue entre les deux hommes et s'il était nécessaire de remplacer la police risque du constructeur par une police où M. Llewellyn était l'assuré, l'avenant aurait dû ajouter le nom de M. Llewellyn comme assuré et devrait donc être rectifié pour donner effet à cette intention. La rectification d'une police d'assurance est une mesure tout à fait admise par les tribunaux. Dans son ouvrage intitulé *The Insurance Law of Canada* 2<sup>e</sup> éd. 1936, F. J. Laverty dit, à la p. 50:

[TRADUCTION] Il est tout à fait admis que les polices d'assurance, comme tout autre acte, seront réformées en «equity» de façon à être conformes à l'intention des parties en cas d'erreur réciproque . . . La correction peut se faire même après un sinistre quelle que soit la réclamation: *Harley v. Canada*

and rectification as to the identity of the assured person may take place: *Hough v. Guardian Fire and Life Assurance Co. Ltd.*<sup>6</sup>. In the latter case, the rectification was also made after the loss had been sustained.

Laverty, in his statement, continues:

Where reformation is sought after loss the Court will give judgment, if plaintiff succeeds, for the amount of the policy, where the equity and law jurisdictions are merged, rather than go through the useless form of rectifying the policy.

Counsel for the respondent companies submits that one cannot rectify a non-existing document and that the endorsement as requested by Mr. Wilson, in his letter to the Provincial Insurance Agency on March 29, 1966, never was executed. The answer, of course, is once Mr. Wilson agreed that the coverage had been granted, as he did so in his words to Mr. Llewellyn, then the insurance was in effect and a document may be presumed although it did not physically exist, and it is this document which may be rectified.

For these reasons, I would accede to the appellants' plea for rectification of the policy and would direct that the endorsement to cover the Woodstock, New Brunswick, motel loss be amended to show as an insured Charles H. Llewellyn.

I would, therefore, allow the appeal with costs and would restore the judgment at trial giving to the appellants judgment against the various respondent companies in the amounts set out in the notice to admit facts dated May 9, 1967, and which was agreed to by all parties at trial, totaling \$74,510.10, together with one set of costs. In view of this conclusion, I need not consider further the alternative claim by the appellants against W. Hedley Wilson Ltd. except as it relates to the matter of costs.

At trial, Pichette J. dismissed the claim against W. Hedley Wilson Ltd. with costs but permitted the plaintiffs to add such costs as they might pay

<sup>6</sup> (1902), 18 T.L.R. 273.

*Life Assurance Co.*<sup>5</sup>, et la rectification peut avoir pour objet le nom de l'assuré; voir: *Hough v. The Guardian Fire and Life Assurance Company Limited*<sup>6</sup>. Dans la dernière affaire, on a également fait la rectification après le sinistre.

Laverty poursuit son énoncé en disant:

[TRADUCTION] Lorsqu'on réclame la réformation après un sinistre et que le demandeur a gain de cause, le tribunal, s'il cumule les juridictions de «*common law*» et d'*equity*» adjugera le montant de la police plutôt que de faire la formalité inutile de rectifier la police.

Les avocats des compagnies intimées prétendent qu'on ne peut rectifier un document inexistant et que l'avenant que M. Wilson demandait par sa lettre du 29 mars 1966 à Provincial Insurance Agency n'a jamais été signé. La réponse à cet argument est naturellement qu'une fois que M. Wilson eut convenu que le risque était couvert, comme il l'a fait par ses paroles à M. Llewellyn, l'assurance était dès ce moment en vigueur et il faut présumer l'existence d'un document bien qu'il n'ait pas existé matériellement et c'est ce document qu'il faut rectifier.

Pour ces motifs, j'accéderais à la demande des appellants de rectifier la police et j'ordonnerais de modifier l'avenant ajoutant le risque du motel de Woodstock, Nouveau-Brunswick, de façon que le nom de Charles H. Llewellyn y figure comme assuré.

J'accueillerais donc le pourvoi avec dépens et rétablirais le jugement de première instance, qui condamne les différentes compagnies intimées à payer aux appellants les montants mentionnés à la demande d'aveu sur les faits datée du 9 mai 1967, montants dont toutes les parties ont convenu au procès et qui s'élèvent en tout à \$74,510.10, avec un seul mémoire de frais. Vu cette conclusion, je n'ai pas besoin de me prononcer sur le pourvoi subsidiaire contre W. Hedley Wilson Ltd., excepté en ce qui a trait aux dépens.

Au procès, le Juge Pichette a rejeté l'action contre W. Hedley Wilson Ltd. avec dépens, mais il a permis aux appellants d'ajouter les dépens

<sup>5</sup> (1911), 20 O.W.R. 54.

<sup>6</sup> (1902), 18 T.L.R. 273.

to that defendant to the costs which they could claim against the defendant insurance companies. By the judgment of the Appeal Division, the action was dismissed as against all defendants with costs throughout. Although the action as against W. Hedley Wilson Ltd. must be dismissed, I am of the opinion that this dismissal should be without costs in any of the proceedings. It must be remembered that W. Hedley Wilson Ltd. had full knowledge of the circumstances that Charles H. Llewellyn was the owner of the premises and not Wandlyn Motels Ltd. and, indeed, had not only issued the builder's risk policy naming Mr. Llewellyn but had applied, on his behalf, for a mortgage from the Central Trust Company. If this was not in the mind of Mr. David Wilson personally when he purported to add an endorsement to the subscription policy to cover the Woodstock motel property naming as an insured Wandlyn Motels Ltd. only then it should have been. The knowledge was in his firm. I am of the opinion that had the appellants not succeeded against the respondent insurance companies they could well have succeeded as against W. Hedley Wilson Ltd. and therefore the dismissal of the action as against that respondent should be without costs throughout.

*Appeal allowed in part with costs, Spence J. dissenting in part.*

*Solicitors for the plaintiffs, appellants: Cochran, Stevenson, Sargeant & Nicholson, Fredericton.*

*Solicitors for the defendants, respondents, Commerce General Insurance Co. et al.: Murphy, Murphy & Mollins, Moncton.*

*Solicitors for the defendant, respondent, W. Hedley Wilson Ltd.: Hanson, Gilbert & Hashey, Fredericton.*

qu'ils paieraient à cette défenderesse à ceux qu'ils pourraient exiger des compagnies d'assurances défenderesses. La Chambre d'appel a, par son arrêt, rejeté l'action contre toutes les défenderesses, avec dépens dans toutes les Cours. Bien que l'action contre W. Hedley Wilson Ltd. soit à rejeter, je crois qu'elle devrait l'être sans aucun dépens. Il faut se rappeler que W. Hedley Wilson Ltd. était parfaitement au courant du fait que c'était Charles H. Llewellyn qui était propriétaire de l'établissement et non Wandlyn Motels Ltd., que non seulement elle avait établi la police risque du constructeur au nom de M. Llewellyn, mais avait fait pour lui une demande de prêt hypothécaire auprès de Central Trust Company. Si M. David Wilson n'était pas personnellement au courant de ces faits quand il a prétendu ajouter le motel de Woodstock à la police soucription où Wandlyn Motels Ltd. seulement était mentionnée comme l'assurée, il aurait dû l'être. Ces faits étaient connus de sa maison. Je suis d'avis que si les appellants n'avaient pas eu gain de cause contre les compagnies d'assurances intimées ils auraient bien pu avoir gain de cause contre W. Hedley Wilson Ltd. Le rejet de l'action contre cette intimée devrait donc se faire sans dépens dans toutes les Cours.

*Appel accueilli en partie avec dépens, le Juge Spence étant partiellement dissident.*

*Procureurs des demandeurs, appellants: Cochran, Stevenson, Sargeant & Nicholson, Fredericton.*

*Procureurs des défenderesses, intimées, Commerce General Insurance Co. et autres: Murphy, Murphy & Mollins, Moncton.*

*Procureurs de la défenderesse, intimée, W. Hedley Wilson Ltd.: Hanson, Gilbert & Hashey, Fredericton.*