

Winnipeg Condominium Corporation
No. 36 Appellant

v.

Bird Construction Co. Ltd. Respondent

and

Smith Carter Partners Intervener

INDEXED AS: WINNIPEG CONDOMINIUM CORPORATION
 NO. 36 v. BIRD CONSTRUCTION CO.

File No.: 23624.

1994: October 12; 1995: January 26.

Present: La Forest, L'Heureux-Dubé, Sopinka, Cory,
 McLachlin, Iacobucci and Major JJ.

ON APPEAL FROM THE COURT OF APPEAL FOR
 MANITOBA

Torts — Negligence — Economic loss — Building sold by developer after construction — Dangerous defect in building — Defect repaired to prevent serious damage or accident — Liability for cost of repair — Whether or not contractor liable in tort for economic loss to subsequent purchaser.

A land developer contracted with respondent to build an apartment building in accordance with plans and specifications prepared by the intervener (an architectural firm). Respondent subcontracted the masonry portion of the work. The building was converted into a condominium in October, 1978, when appellant became the registered subsequent owner of the land and building. In 1982, the appellant's directors became concerned about the masonry work on the exterior cladding of the building. They retained the architects (the intervener) and a firm of consulting engineers to inspect the building. The architects and engineers offered the opinion that the building was structurally sound. In 1989, a storey-high section of the cladding fell from the ninth storey level of the building. The appellant had further inspections undertaken which revealed structural defects in the

Winnipeg Condominium Corporation
No. 36 Appelante

c.

Bird Construction Co. Ltd. Intimée

et

Smith Carter Partners Intervenante

RÉPERTORIÉ: WINNIPEG CONDOMINIUM CORPORATION
 NO. 36 c. BIRD CONSTRUCTION CO.

N° du greffe: 23624.

1994: 12 octobre; 1995: 26 janvier.

Présents: Les juges La Forest, L'Heureux-Dubé,
 Sopinka, Cory, McLachlin, Iacobucci et Major.

EN APPEL DE LA COUR D'APPEL DU MANITOBA

Responsabilité délictuelle — Négligence — Perte économique — Immeuble vendu par le promoteur après sa construction — Immeuble comportant un vice dangereux — Vice réparé afin de prévenir un préjudice ou un accident grave — Responsabilité à l'égard des frais de réparation — L'entrepreneur est-il responsable, sur le plan délictuel, d'une perte économique envers un acquéreur subséquent?

Un promoteur immobilier a conclu avec l'intimée un contrat en vue de la construction d'un immeuble d'habitation en conformité avec les plans et devis établis par l'intervenante (un cabinet d'architectes). L'intimée a confié les travaux de maçonnerie à un sous-entrepreneur. L'immeuble a été converti en condominium en octobre 1978, lorsque l'appelante est devenue propriétaire subséquente inscrite du terrain et de l'immeuble. En 1982, les administrateurs de l'appelante se sont inquiétés de la maçonnerie constituant le revêtement extérieur de l'immeuble. Ils ont retenu les services des architectes (l'intervenante) et d'un cabinet d'ingénieurs-conseils pour qu'ils inspectent l'immeuble. Les architectes et les ingénieurs se sont dits d'avis que l'armature de l'immeuble était solide. En 1989, une partie du revêtement, d'une hauteur d'un étage, est tombée du neuvième étage de l'immeuble. L'appelante a fait procéder à d'autres inspections qui ont révélé des vices dans l'armature de la maçonnerie. À la suite de ces inspections,

masonry work. Following these inspections, the entire cladding was replaced at the appellant's expense.

Appellant commenced an action in negligence against the respondent, the intervener and the subcontractor. The statement of claim detailed alleged inadequacies in design and workmanship, without assigning specific blame to one defendant or another. Respondent and the subcontractor filed notices of motion for summary judgment and notices of motion to strike the claim as disclosing no reasonable cause of action with the Manitoba Court of Queen's Bench. Both motions were dismissed. Respondent appealed to the Court of Appeal but the subcontractor did not. The appeal was dismissed with respect to the motion for summary judgment but allowed with respect to the motion to strike, and the statement of claim was struck out as against respondent. At issue in this appeal is whether a general contractor responsible for the construction of a building may be held tortiously liable for negligence to a subsequent purchaser of the building, who is not in contractual privity with the contractor, for the cost of repairing defects in the building arising out of negligence in its construction.

Held: The appeal should be allowed.

The Court of Appeal erred in deciding that the costs of repair claimed by appellant are not recoverable economic loss under the law of tort in Canada. The law has now progressed to the point where contractors (as well as subcontractors, architects and engineers) who take part in the design and construction of a building will owe a duty in tort to subsequent purchasers of the building if it can be shown that it was foreseeable that a failure to take reasonable care in constructing the building would create defects that pose a substantial danger to the health and safety of the occupants. Where negligence is established and such defects manifest themselves before any damage to persons or property occurs, they can be held liable for the reasonable cost of repairing the defects and putting the building back into a non-dangerous state.

In coming to its conclusion that the losses claimed by the appellant were not recoverable in tort, the Court of Appeal followed the reasoning of the House of Lords in

le revêtement a été complètement remplacé aux frais de l'appelante.

L'appelante a intenté une action pour négligence contre l'intimée, l'intervenante et le sous-entrepreneur. La déclaration énumérait les prétendus vices dans la conception de l'immeuble et dans l'exécution des travaux, sans toutefois blâmer expressément l'une ou l'autre partie défenderesse. L'intimée et le sous-entrepreneur ont déposé, devant la Cour du Banc de la Reine du Manitoba, des avis de motion en vue d'un jugement sommaire et des avis de motion en radiation de la demande pour le motif qu'elle ne révélait aucune cause d'action raisonnable. Les deux motions ont été rejetées. L'intimée, à la différence du sous-entrepreneur, a interjeté appel devant la Cour d'appel qui a rejeté l'appel quant à la motion en vue d'un jugement sommaire, mais l'a accueilli relativement à la motion en radiation et a radié la déclaration relativement à l'intimée. Il s'agit, en l'espèce, de savoir si l'entrepreneur général chargé de la construction d'un immeuble peut être jugé responsable de négligence en matière délictuelle envers l'acquéreur subséquent de l'immeuble qui n'a aucun lien contractuel avec l'entrepreneur, et être tenu, en conséquence, de rembourser les frais engagés pour réparer les vices de l'immeuble résultant de la négligence dont il a fait preuve en le construisant.

Arrêt: Le pourvoi est accueilli.

La Cour d'appel a eu tort de conclure que, suivant le droit canadien de la responsabilité délictuelle, les frais de réparation réclamés par l'appelante ne représentent pas une perte économique susceptible de donner lieu à indemnisation. Le droit en est rendu au stade où les entrepreneurs (ainsi que les sous-entrepreneurs, architectes et ingénieurs) qui participent à la conception et à la construction d'un immeuble auront envers les acquéreurs subséquents de celui-ci une obligation en matière délictuelle, s'il est possible de démontrer qu'il était prévisible que l'omission de faire preuve de diligence raisonnable lors de la construction de l'immeuble créerait des vices qui présentent un grave danger pour la santé et la sécurité de ses occupants. Lorsque l'existence de négligence est établie et que ces vices se manifestent avant que ne se produise un préjudice corporel ou matériel, ils peuvent être tenus responsables des frais raisonnables engagés pour réparer les vices et pour remettre l'immeuble dans un état où il ne présente plus de danger.

Pour conclure que les pertes visées par la réclamation de l'appelante ne pouvaient donner lieu à une indemnisation fondée sur la responsabilité délictuelle, la Cour

D & F Estates Ltd. v. Church Commissioners for England. That decision should no longer be seen as having strong persuasive authority in Canadian tort law. First, it is inconsistent with recent Canadian decisions recognizing the possibility of concurrent contractual and tortious duties. Second, it is inconsistent with the continued application in Canada of the principles with respect to the recoverability of economic loss in tort established in *Anns v. Merton London Borough Council* and adopted by this Court in *City of Kamloops v. Nielsen*.

The losses claimed by appellant satisfy the two-part test for recoverability of economic loss established in *Anns* and *Kamloops*. First, it is reasonably foreseeable to contractors that, if they design or construct a building negligently and if that building contains latent defects as a result of that negligence, subsequent purchasers of the building may suffer personal injury or damage to other property when those defects manifest themselves. The reasonable likelihood that a defect in a building will cause injury to its inhabitants is also sufficient to ground a contractor's duty in tort to subsequent purchasers of the building for the cost of repairing the defect if that defect is discovered prior to any injury and if it poses a real and substantial danger to the inhabitants of the building. In coming to this conclusion, this Court adopts the reasoning of Laskin J. in *Rivtow Marine Ltd. v. Washington Iron Works*. If a contractor can be held liable in tort where he or she constructs a building negligently and, as a result of that negligence, the building causes damage to persons or property, it follows that the contractor should also be held liable in cases where the dangerous defect is discovered and the owner of the building wishes to mitigate the danger by fixing the defect and putting the building back into a non-dangerous state. In both cases, the duty in tort serves to protect the bodily integrity and property interests of the inhabitants of the building.

Apart from the logical force of holding contractors liable for the cost of repair of dangerous defects, a strong underlying policy justification also exists for

d'appel a suivi le raisonnement adopté par la Chambre des lords dans l'arrêt *D & F Estates Ltd. c. Church Commissioners for England*. Cet arrêt ne devrait plus être considéré comme fort convaincant dans le droit canadien de la responsabilité délictuelle. Premièrement, il est inconciliable avec de récentes décisions canadiennes qui reconnaissent que des obligations contractuelles et des obligations en matière délictuelle peuvent coexister. Deuxièmement, il est incompatible avec l'application continue, au Canada, des principes régissant la possibilité d'obtenir l'indemnisation d'une perte économique, fondée sur la responsabilité délictuelle, établis dans l'arrêt *Anns c. Merton London Borough Council* et adoptés par notre Cour dans l'arrêt *Ville de Kamloops c. Nielsen*.

Les pertes réclamées par l'appelante satisfont au critère à deux volets établi, dans les arrêts *Anns* et *Kamloops*, pour déterminer la possibilité d'obtenir l'indemnisation d'une perte économique. En premier lieu, un entrepreneur peut raisonnablement prévoir que, s'il fait preuve de négligence dans la conception ou la construction d'un immeuble et si ce bâtiment renferme des vices latents résultant de cette négligence, un acquéreur subséquent de l'immeuble pourra subir des lésions corporelles ou que des dommages pourront être causés à d'autres biens lorsque ces vices se manifesteront. La probabilité raisonnable qu'un vice dans un immeuble causera un préjudice à ses occupants est également suffisante pour que l'entrepreneur ait, envers les acquéreurs subséquents de l'immeuble, l'obligation en matière délictuelle de les indemniser des frais de réparation du vice, si ce vice est découvert avant qu'un préjudice ne soit causé et s'il présente un danger réel et important pour les occupants de cet immeuble. En arrivant à cette conclusion, notre Cour adopte le raisonnement du juge Laskin dans l'affaire *Rivtow Marine Ltd. c. Washington Iron Works*. Si un entrepreneur peut voir engager sa responsabilité en matière délictuelle s'il fait preuve de négligence dans la construction d'un immeuble et que, par suite de cette négligence, l'immeuble cause des lésions corporelles ou des dommages matériels, il s'ensuit que sa responsabilité devrait également être engagée dans un cas où le vice dangereux est découvert et où le propriétaire de l'immeuble souhaite atténuer le danger en réparant ce vice et en remettant l'immeuble dans un état où il ne présente plus de danger. Dans l'un et l'autre cas, l'obligation en matière délictuelle sert à protéger l'intégrité physique ainsi que les intérêts matériels des occupants de l'immeuble.

Outre l'importance logique de tenir les entrepreneurs responsables des frais de réparation de vices dangereux, il existe une solide raison de principe d'imposer la res-

imposing liability in these cases. Maintaining a bar against recoverability for the cost of repair of dangerous defects provides no incentive for plaintiffs to mitigate potential losses and tends to encourage economically inefficient behaviour. Allowing recovery against contractors in tort for the cost of repair of dangerous defects thus serves an important preventative function by encouraging socially responsible behaviour.

The present case is distinguishable on a policy level from cases where the workmanship is merely shoddy or substandard but not dangerously defective. Tort law serves to encourage the repair of dangerous defects and thereby to protect the bodily integrity of inhabitants of buildings. By contrast, cases of shoddy or substandard workmanship bring into play the questions of quality of workmanship and fitness for purpose. These questions did not arise here. Accordingly, if respondent is found negligent at trial, appellant would be entitled to recover the reasonable cost of putting the building into a non-dangerous state but not the cost of any repairs that would serve merely to improve the quality, and not the safety, of the building.

Second, there are no policy considerations which are sufficiently compelling to negate the duty. There is no risk of liability to an indeterminate class because the potential class of claimants is limited to the very persons for whom the building is constructed: the inhabitants of the building. There is no risk of liability in an indeterminate amount because the amount of liability will always be limited by the reasonable cost of repairing the dangerous defect in the building and restoring that building to a non-dangerous state. There is little risk of liability for an indeterminate time because the contractor will only be liable for the cost of repair of dangerous defects during the useful life of the building. Practically speaking, the period in which the contractor may be exposed to liability for negligence will be much shorter than the full useful life of the building. With the passage of time, it will become increasingly difficult for owners of a building to prove at trial that any deterioration in the building is attributable to the initial negligence of the contractor and not simply to the inevitable wear and tear suffered by every building. Finally, given the fact that a subsequent purchaser is not the best placed to bear the risk of the emergence of latent defects, the doctrine of

responsabilité dans ces cas. Le maintien de l'impossibilité d'obtenir l'indemnisation des frais de réparation de vices dangereux n'incite aucunement les parties demanderesse à alléger les pertes éventuelles et tend à encourager un comportement économiquement inefficace. Donc, permettre qu'un entrepreneur puisse être poursuivi en matière délictuelle pour le paiement des frais de réparation de vices dangereux joue un rôle de prévention important en encourageant une conduite socialement responsable.

La présente affaire peut se distinguer, en principe, des cas où l'exécution des travaux est simplement de mauvaise qualité ou inférieure à la norme, mais ne comporte aucun vice dangereux. Le droit de la responsabilité délictuelle sert à encourager la réparation des vices dangereux et, partant, à protéger l'intégrité physique des occupants d'immeubles. Par contre, les cas où l'exécution des travaux est de mauvaise qualité ou inférieure à la norme soulèvent des questions de qualité de l'exécution des travaux et d'adaptation à la destination. Ces questions ne se posent pas en l'espèce. Donc, si l'intimée était jugée négligente en première instance, l'appelante aurait droit à l'indemnisation des frais raisonnables engagés pour mettre l'immeuble dans un état où il ne présente aucun danger, mais non à l'indemnisation des frais des réparations qui ne serviraient qu'à améliorer l'immeuble sur le plan qualitatif, mais non sur celui de la sécurité.

En second lieu, il n'y a pas de considérations de principe suffisamment sérieuses pour annuler l'obligation. Il n'y a pas de risque de responsabilité envers une catégorie indéterminée, parce que la catégorie de demandeurs éventuels se limite aux personnes mêmes pour lesquelles l'immeuble est construit, soit ses occupants. Il n'existe aucun risque de responsabilité pour un montant indéterminé puisque le montant de la responsabilité sera toujours limité par ce qu'il en coûte raisonnablement pour réparer le vice dangereux que comporte l'immeuble et pour remettre cet immeuble dans un état où il ne présente plus de danger. Il y a peu de risque de responsabilité pour une période indéterminée puisque l'entrepreneur ne sera responsable des frais de réparation des vices dangereux que pendant la vie utile de l'immeuble. Du point de vue pratique, la période au cours de laquelle l'entrepreneur peut voir engager sa responsabilité pour négligence sera beaucoup plus courte que la vie utile de l'immeuble. Les propriétaires d'un immeuble éprouveront, au fil des ans, de plus en plus de difficulté à établir au procès qu'une détérioration de leur immeuble est attribuable à la négligence initiale de l'entrepreneur et non pas simplement à l'usure inévitable que

caveat emptor should not serve to negate a contractor's duty in tort to subsequent purchasers.

subit n'importe quel bâtiment. Enfin, étant donné que ce n'est pas l'acquéreur subséquent qui est le mieux placé pour assumer le risque que des vices latents ne se manifestent, la règle *caveat emptor* ne devrait pas servir à annuler l'obligation en matière délictuelle qu'a l'entrepreneur envers les acquéreurs subséquents.

Cases Cited

Considered: *Anns v. Merton London Borough Council*, [1978] A.C. 728; *Canadian National Railway Co. v. Norsk Pacific Steamship Co.*, [1992] 1 S.C.R. 1021; *Central Trust Co. v. Rafuse*, [1986] 2 S.C.R. 147; *Edgeworth Construction Ltd. v. N. D. Lea & Associates Ltd.*, [1993] 3 S.C.R. 206; *City of Kamloops v. Nielsen*, [1984] 2 S.C.R. 2; **not followed:** *D & F Estates Ltd. v. Church Commissioners for England*, [1988] 2 All E.R. 992; *Murphy v. Brentwood District Council*, [1990] 2 All E.R. 908; **referred to:** *Rivtow Marine Ltd. v. Washington Iron Works*, [1974] S.C.R. 1189; *Dutton v. Bognor Regis Urban District Council*, [1972] 1 Q.B. 373; *Donoghue v. Stevenson*, [1932] A.C. 562; *Hedley Byrne & Co. v. Heller & Partners Ltd.*, [1964] A.C. 465; *Houle v. Canadian National Bank*, [1990] 3 S.C.R. 122; *Rothfield v. Manolakos*, [1989] 2 S.C.R. 1259; *Attorney General for Ontario v. Fatehi*, [1984] 2 S.C.R. 536; *Terlinde v. Neely*, 271 S.E.2d 768 (1980); *Drexel Properties, Inc. v. Bay Colony Club Condominium, Inc.*, 406 So.2d 515 (1981); *Bowen v. Paramount Builders (Hamilton) Ltd.*, [1977] 1 N.Z.L.R. 394; *Bryan v. Moloney*, Sup. Ct. Tasmania, No. A77/1993, October 6, 1993; *Lempke v. Dagenais*, 547 A.2d 290 (1988); *Richards v. Powercraft Homes, Inc.*, 678 P.2d 427 (1984); *Fraser-Reid v. Droumsekas*, [1980] 1 S.C.R. 720; *Ultramares Corp. v. Touche*, 174 N.E. 441 (1931); *Aronsohn v. Mandara*, 484 A.2d 675 (1984); *Podkriznik v. Schwede*, [1990] 4 W.W.R. 220; *Vaughan v. Warner Communications Inc.* (1986), 56 O.R. (2d) 242.

Statutes and Regulations Cited

Civil Code of Quebec, S.Q. 1991, c. 64, arts. 1442, 2118-2120.
Court of Queen's Bench Rules, Man. Reg. 553/88, Rules 20.01, 25.11.

Authors Cited

Barrett, Sidney R., Jr. "Recovery of Economic Loss in Tort for Construction Defects: A Critical Analysis" (1989), 40 *S.C. L. Rev.* 891.

Jurisprudence

Arrêts examinés: *Anns c. Merton London Borough Council*, [1978] A.C. 728; *Cie des chemins de fer nationaux du Canada c. Norsk Pacific Steamship Co.*, [1992] 1 R.C.S. 1021; *Central Trust Co. c. Rafuse*, [1986] 2 R.C.S. 147; *Edgeworth Construction Ltd. c. N. D. Lea & Associates Ltd.*, [1993] 3 R.C.S. 206; *Ville de Kamloops c. Nielsen*, [1984] 2 R.C.S. 2; **arrêts non suivis:** *D & F Estates Ltd. c. Church Commissioners for England*, [1988] 2 All E.R. 992; *Murphy c. Brentwood District Council*, [1990] 2 All E.R. 908; **arrêts mentionnés:** *Rivtow Marine Ltd. c. Washington Iron Works*, [1974] R.C.S. 1189; *Dutton c. Bognor Regis Urban District Council*, [1972] 1 Q.B. 373; *Donoghue c. Stevenson*, [1932] A.C. 562; *Hedley Byrne & Co. c. Heller & Partners Ltd.*, [1964] A.C. 465; *Houle c. Banque Canadienne Nationale*, [1990] 3 R.C.S. 122; *Rothfield c. Manolakos*, [1989] 2 R.C.S. 1259; *Procureur général de l'Ontario c. Fatehi*, [1984] 2 R.C.S. 536; *Terlinde c. Neely*, 271 S.E.2d 768 (1980); *Drexel Properties, Inc. c. Bay Colony Club Condominium, Inc.*, 406 So.2d 515 (1981); *Bowen c. Paramount Builders (Hamilton) Ltd.*, [1977] 1 N.Z.L.R. 394; *Bryan c. Moloney*, C.S. Tasmania, n° A77/1993, 6 octobre 1993; *Lempke c. Dagenais*, 547 A.2d 290 (1988); *Richards c. Powercraft Homes, Inc.*, 678 P.2d 427 (1984); *Fraser-Reid c. Droumsekas*, [1980] 1 R.C.S. 720; *Ultramares Corp. c. Touche*, 174 N.E. 441 (1931); *Aronsohn c. Mandara*, 484 A.2d 675 (1984); *Podkriznik c. Schwede*, [1990] 4 W.W.R. 220; *Vaughan c. Warner Communications Inc.* (1986), 56 O.R. (2d) 242.

Lois et règlements cités

Code civil du Québec, L.Q. 1991, ch. 64, art. 1442, 2118 à 2120.
Règles de la Cour du Banc de la Reine, règl. du Man. 553/88, règles 20.01, 25.11.

Doctrine citée

Barrett, Sidney R., Jr. «Recovery of Economic Loss in Tort for Construction Defects: A Critical Analysis» (1989), 40 *S.C. L. Rev.* 891.

Cooke, Sir Robin. "An Impossible Distinction" (1991), 107 *L.Q. Rev.* 46.

Feldthusen, Bruce. "Economic Loss in the Supreme Court of Canada: Yesterday and Tomorrow" (1990-91), 17 *Can. Bus. L.J.* 356.

Jobin, Pierre-Gabriel. *La vente dans le Code civil du Québec*. Cowansville: Yvon Blais, 1993.

Osborne, Philip H. "A Review of Tort Decisions in Manitoba 1990-1993", [1993] *Man. L.J.* 191.

APPEAL from a judgment of the Manitoba Court of Appeal (1993), 85 Man. R. (2d) 81, 41 W.A.C. 81, 101 D.L.R. (4th) 699, 15 C.C.L.T. (2d) 1, 6 C.L.R. (2d) 1, [1993] 5 W.W.R. 673, striking out a statement of claim on allowing an appeal from a judgment of Galanchuk J. (1992), 84 Man. R. (2d) 23, dismissing an application to strike out or alternatively for summary judgment. Appeal allowed.

Kevin T. Williams and Paul Forsyth, for the appellant.

Sidney Green, Q.C., and *Murdoch MacKay, Q.C.*, for the respondent.

David I. Marr and Roger B. King, Q.C., for the intervenor Smith Carter Partners.

The judgment of the Court was delivered by

1 LA FOREST J. — May a general contractor responsible for the construction of a building be held tortiously liable for negligence to a subsequent purchaser of the building, who is not in contractual privity with the contractor, for the cost of repairing defects in the building arising out of negligence in its construction? That is the issue that was posed by a motion for summary judgment and a motion to strike out a claim as disclosing no reasonable cause of action argued before Galanchuk J. of the Manitoba Court of Queen's Bench pursuant to Rules 20.01 and 25.11 of the *Manitoba Court of Queen's Bench Rules*, Man. Reg. 553/88. Galanchuk J. dismissed the motions, but the Court of Appeal of Manitoba allowed an appeal from this decision and struck out the claim against the contractor on the grounds that the damages sought were for economic loss, which were not recover-

Cooke, Sir Robin. «An Impossible Distinction» (1991), 107 *L.Q. Rev.* 46.

Feldthusen, Bruce. «Economic Loss in the Supreme Court of Canada: Yesterday and Tomorrow» (1990-91), 17 *Can. Bus. L.J.* 356.

Jobin, Pierre-Gabriel. *La vente dans le Code civil du Québec*. Cowansville: Yvon Blais, 1993.

Osborne, Philip H. «A Review of Tort Decisions in Manitoba 1990-1993», [1993] *R.D. Man.* 191.

POURVOI contre un arrêt de la Cour d'appel du Manitoba (1993), 85 Man. R. (2d) 81, 41 W.A.C. 81, 101 D.L.R. (4th) 699, 15 C.C.L.T. (2d) 1, 6 C.L.R. (2d) 1, [1993] 5 W.W.R. 673, qui a radié une déclaration en accueillant un appel contre un jugement du juge Galanchuk (1992), 84 Man. R. (2d) 23, qui avait rejeté une demande de radiation ou, subsidiairement, de jugement sommaire. Pourvoi accueilli.

Kevin T. Williams et Paul Forsyth, pour l'appelante.

Sidney Green, c.r., et *Murdoch MacKay, c.r.*, pour l'intimée.

David I. Marr et Roger B. King, c.r., pour l'intervenante Smith Carter Partners.

Version française du jugement de la Cour rendu par

LE JUGE LA FOREST — L'entrepreneur général chargé de la construction d'un immeuble peut-il être jugé responsable de négligence en matière délictuelle envers l'acquéreur subséquent de l'immeuble qui n'a aucun lien contractuel avec l'entrepreneur, et être tenu, en conséquence, de rembourser les frais engagés pour réparer les vices de l'immeuble résultant de la négligence dont il a fait preuve en le construisant? Telle est la question posée dans une motion en vue d'un jugement sommaire et une motion en radiation d'une demande pour le motif qu'elle ne révèle aucune cause d'action raisonnable, qui ont été présentées au juge Galanchuk de la Cour du Banc de la Reine du Manitoba en vertu des règles 20.01 et 25.11 des *Règles de la Cour du Banc de la Reine* du Manitoba, règl. du Man. 553/88. Le juge Galanchuk a rejeté ces motions, mais la Cour d'appel du Mani-

able in the circumstances, and hence that the claim did not disclose a reasonable cause of action.

For reasons that will appear, I do not, with respect, share the views of the Court of Appeal; I agree with Galanchuk J. that the action should proceed to trial. The facts as set out before Galanchuk J. are contained in the appellant's amended statement of claim, the respondent's statement of defence and notice of motion. These facts are as follows.

Facts

On April 19, 1972, a Winnipeg land developer, Tuxedo Properties Co. Ltd. ("Tuxedo"), entered into a contract ("the General Contract") with a general contractor, Bird Construction Co. Ltd. ("Bird"), for the construction of a 15-storey, 94-unit apartment building. In the General Contract, Bird undertook to construct the building in accordance with plans and specifications prepared by the architectural firm of Smith Carter Partners ("Smith Carter"), with whom Tuxedo also had a contract. On June 5, 1972, Bird entered into a sub-contract with a masonry subcontractor, Kornovski & Keller Masonry Ltd. ("Kornovski & Keller"), under which the latter undertook to perform the masonry portion of the work specified under the General Contract. The work called for by the General Contract commenced in April, 1972 and the building was substantially completed by December, 1974.

The building was initially built and used as an apartment block, but was converted into a condominium in October, 1978, when Winnipeg Condominium Corporation No. 36 ("the Condominium Corporation") became the registered owner of the land and building. The facts surrounding the conversion were a subject of dispute between the parties, but during oral argument the appellant conceded for the purposes of this appeal that the

toba a accueilli l'appel interjeté contre cette décision et a radié la demande contre l'entrepreneur pour le motif qu'elle visait à obtenir des dommages-intérêts pour une perte économique qui ne pouvait pas donner lieu à indemnisation dans les circonstances, et que la demande ne révélait donc pas une cause d'action raisonnable.

Pour les raisons exposées ci-après, je ne puis en toute déférence souscrire à l'opinion de la Cour d'appel; je conviens avec le juge Galanchuk que l'action devrait être instruite en première instance. Les faits énoncés devant le juge Galanchuk figurent dans la déclaration modifiée de l'appelante ainsi que dans la défense et l'avis de motion de l'intimée. Ces faits sont les suivants.

Les faits

Le 19 avril 1972, un promoteur immobilier de Winnipeg, Tuxedo Properties Co. Ltd. («Tuxedo»), a conclu avec l'entrepreneur général Bird Construction Co. Ltd. («Bird») un contrat (le «contrat général») en vue de la construction d'un immeuble d'habitation de 15 étages dans lequel seraient aménagés 94 appartements. Bird s'engageait, dans le contrat général, à construire l'immeuble en conformité avec les plans et devis établis par le cabinet d'architectes Smith Carter Partners («Smith Carter»), avec lequel Tuxedo avait également signé un contrat. Le 5 juin 1972, Bird a passé avec un sous-entrepreneur en maçonnerie, Kornovski & Keller Masonry Ltd. («Kornovski & Keller»), un contrat de sous-traitance aux termes duquel celui-ci s'engageait à effectuer les travaux de maçonnerie que prévoyait le contrat général. Les travaux visés au contrat général ont commencé en avril 1972 et la construction de l'immeuble était essentiellement achevée en décembre 1974.

Initialement destiné à la location et effectivement utilisé à cette fin, l'immeuble a été converti en condominium en octobre 1978, lorsque la Winnipeg Condominium Corporation No. 36 (la «société condominiale») est devenue propriétaire inscrite du terrain et de l'immeuble. Les parties étaient en désaccord quant aux faits entourant la conversion, mais au cours des plaidoiries, l'appelante a reconnu, pour les fins du présent pourvoi,

Condominium Corporation was a subsequent owner of the building and was not the alter ego of the original owner. I shall accordingly deal with the appeal on the assumption that this was indeed the case.

⁵ In 1982, the Board of Directors of the Condominium Corporation became concerned about the state of the exterior cladding of the building (consisting of 4-inch thick slabs of stone), which had been installed by the subcontractor, Kornovski & Keller. The directors observed that some of the mortar had broken away and that cracks were developing in the stone work. As a result of these concerns, the Condominium Corporation retained a firm of structural engineers and the original architects, Smith Carter, to inspect the building. The engineers and Smith Carter recommended some minor remedial work but offered the opinion that the stonework on the building was structurally sound. The remedial work, costing \$8,100, was undertaken at the Condominium Corporation's expense in 1982.

⁶ On May 8, 1989, a storey-high section of the cladding, approximately twenty feet in length, fell from the ninth storey level of the building to the ground below. The Condominium Corporation retained engineering consultants who conducted further inspections. Following these inspections, the Condominium Corporation had the entire cladding removed and replaced at a cost in excess of \$1.5 million.

⁷ An action was commenced in negligence by the Condominium Corporation against Bird, Smith Carter and Kornovski & Keller. The Condominium Corporation, in its statement of claim, detailed alleged inadequacies in design and workmanship, without assigning specific blame to one defendant or another. Bird responded by filing a notice of motion for summary judgment and a motion to strike the Condominium Corporation's claim as disclosing no reasonable cause of action with the Manitoba Court of Queen's Bench. Galanchuk J. heard the motions, along with a similar one by the subcontractor. Smith Carter did not bring a motion of its own, but appeared and was allowed to sup-

que la société condominiale était un propriétaire subséquent de l'immeuble et non pas l'alter ego de la première propriétaire. Je vais donc examiner le pourvoi en tenant pour acquis qu'il en était effectivement ainsi.

En 1982, le conseil d'administration de la société condominiale s'est inquiété de l'état du revêtement extérieur de l'immeuble (composé de plaques de pierre de quatre pouces d'épaisseur) qu'avait installé le sous-entrepreneur Kornovski & Keller. Les administrateurs ont constaté que le mortier s'était détaché par endroits et que des fissures commençaient à apparaître dans le revêtement de pierre. En raison de ces inquiétudes, la société condominiale a retenu les services d'un cabinet d'ingénieurs de structure ainsi que ceux du cabinet d'architectes initial Smith Carter, pour qu'ils inspectent l'immeuble. Les ingénieurs et Smith Carter ont recommandé certaines réparations mineures, mais se sont dits d'avis que l'armature de la maçonnerie était solide. Les réparations ont été effectuées en 1982 et la société condominiale en a assumé le coût de 8 100 \$.

Le 8 mai 1989, une partie du revêtement, d'une hauteur d'un étage et d'une vingtaine de pieds de longueur, s'est détachée du neuvième étage de l'immeuble et est tombée sur le sol. La société condominiale a retenu les services d'ingénieurs-conseils qui ont procédé à d'autres inspections, à la suite desquelles la société a fait remplacer complètement le revêtement au coût de plus de 1,5 million de dollars.

La société condominiale a intenté une action pour négligence contre Bird, Smith Carter et Kornovski & Keller. Dans sa déclaration, la société condominiale a énuméré les prétendus vices dans la conception de l'immeuble et dans l'exécution des travaux, sans toutefois blâmer expressément l'une ou l'autre partie défenderesse. Bird a répondu en déposant, devant la Cour du Banc de la Reine du Manitoba, une motion en vue d'un jugement sommaire et une motion en radiation de la demande de la société condominiale pour le motif qu'elle ne révélait aucune cause d'action raisonnable. Le juge Galanchuk a entendu les motions en même temps qu'une motion similaire de la part du

port the motions of its co-defendants. Both motions were dismissed. Bird appealed to the Court of Appeal but the subcontractor did not. The appeal was dismissed with respect to the motion for summary judgment but allowed with respect to the motion to strike and the statement of claim was struck out as against Bird.

Judgments Below

Court of Queen's Bench for Manitoba (1992), 84 Man. R. (2d) 23 (Galanchuk J.)

Galanchuk J. dismissed Bird's motion for summary judgment and its motion to strike the Condominium Corporation's claim as disclosing no reasonable cause of action on the grounds that the Condominium Corporation's claim disclosed a reasonable cause of action and that the issues raised before him were genuine. He observed that the parties had raised real issues of credibility and had introduced conflicting evidence of sufficient complexity to warrant a trial. With respect to Bird's argument that the Condominium Corporation's loss was pure economic loss and therefore not recoverable against Bird, he held that that issue had to be dealt with by a trial judge and that the following question (at p. 28) would have to be answered at trial:

Is there a sufficient degree of foreseeability of harm and proximity of the parties to impose liability in all of the circumstances of this case to warrant the plaintiff's claim for recovery?

Court of Appeal (1993), 85 Man. R. (2d) 81 (Huband J.A., Scott C.J. and Philp J.A. concurring)

The Court of Appeal, we saw, allowed the appeal and struck out the Condominium Corporation's claim as against Bird. Huband J.A., writing for a unanimous court, decided that the expenses incurred by the Condominium Corporation in

sous-entrepreneur. Smith Carter n'a pas présenté elle-même de motion, mais elle a comparu et a été autorisée à appuyer celles de ses codéfenderesses, qui ont toutes les deux été rejetées. Bird, à la différence du sous-entrepreneur, a interjeté appel devant la Cour d'appel qui a rejeté l'appel quant à la motion en vue d'un jugement sommaire, mais l'a accueilli relativement à la motion en radiation et a radié la déclaration relativement à Bird.

Les juridictions inférieures

Cour du Banc de la Reine du Manitoba (1992), 84 Man. R. (2d) 23 (le juge Galanchuk)

Le juge Galanchuk a rejeté la motion de Bird en vue d'un jugement sommaire et sa motion en radiation de la demande de la société condominiale pour le motif qu'elle ne révélait aucune cause d'action raisonnable, parce que la demande de la société condominiale révélait une cause d'action raisonnable et que les questions dont il était saisi étaient litigieuses. Il a fait remarquer que les parties avaient soulevé de véritables questions de crédibilité et avaient produit des éléments de preuve contradictoires suffisamment complexes pour justifier un procès. Quant à l'argument de Bird selon lequel la perte de la société condominiale était purement économique et, partant, non susceptible d'indemnisation par Bird, il a décidé que la question devait être examinée par un juge de première instance et qu'il faudrait répondre à la question suivante au procès (à la p. 28):

[TRADUCTION] Le préjudice était-il suffisamment prévisible et existait-il entre les parties un lien suffisamment étroit pour qu'il puisse y avoir imputation de responsabilité dans les circonstances de l'espèce et pour que soit justifiée la demande d'indemnisation de la demanderesse?

Cour d'appel (1993), 85 Man. R. (2d) 81 (le juge Huband, aux motifs duquel ont souscrit le juge en chef Scott et le juge Philp)

La Cour d'appel, comme nous l'avons vu, a accueilli l'appel et radié la demande de la société condominiale contre Bird. Le juge Huband a conclu, au nom d'une cour unanime, que les frais engagés par ladite société pour la réparation de

repairing the building were pure economic loss and not recoverable against Bird in tort. In reaching this decision, he found the decision by the House of Lords in *D & F Estates Ltd. v. Church Commissioners for England*, [1988] 2 All E.R. 992, to be directly on point. In that case, the House of Lords ruled that, in the absence of a contractual relationship, the cost of repairing a defective structure, where the defect is discovered before it causes personal injury or physical damage to other property, is not recoverable in negligence by a remote buyer of real property against the original contractor or builder. Applying this reasoning, Huband J.A. observed that, even if Bird's employees, rather than the subcontractor Kornovski & Keller, had affixed the exterior cladding, the Condominium Corporation would not have had a claim in negligence because the damages claimed for the cost of repairing the cladding would still have been purely economic in nature. In support of this conclusion, he quoted with approval the following passage from the reasons of Lord Bridge in *D & F Estates*, at p. 1006:

... liability can only arise if the defect remains hidden until the defective structure causes personal injury or damage to property other than the structure itself. If the defect is discovered before any damage is done, the loss sustained by the owner of the structure, who has to repair or demolish it to avoid a potential source of danger to third parties, would seem to be purely economic. Thus, if I acquire a property with a dangerously defective garden wall which is attributable to the bad workmanship of the original builder, it is difficult to see any basis in principle on which I can sustain an action in tort against the builder for the cost of either repairing or demolishing the wall. No physical damage has been caused. All that has happened is that the defect in the wall has been discovered in time to prevent damage occurring.

l'immeuble constituait une perte purement économique et n'étaient pas susceptibles d'indemnisation fondée sur la responsabilité délictuelle de Bird. En rendant cette décision, il a jugé directement pertinent l'arrêt de la Chambre des lords *D & F Estates Ltd. c. Church Commissioners for England*, [1988] 2 All E.R. 992, où les lords juges ont statué qu'en l'absence d'un lien contractuel, un acquéreur éloigné ne saurait intenter contre l'entrepreneur ou le constructeur initial une action pour négligence afin de se faire rembourser les frais engagés pour réparer une construction défectueuse lorsque le vice a été découvert avant qu'il ne cause des lésions corporelles ou encore des dommages à un autre bien. Appliquant ce raisonnement, le juge Huband a fait remarquer que, même si c'étaient les employés de Bird, et non pas ceux du sous-entrepreneur Kornovski & Keller, qui avaient installé le revêtement extérieur, la société condominiale n'aurait pas pu intenter une action pour négligence parce que les dommages-intérêts demandés pour les frais de réparation du revêtement auraient tout de même été de nature purement économique. À l'appui de cette conclusion, le juge Huband a cité, en l'approuvant, l'extrait suivant des motifs de lord Bridge dans *D & F Estates*, à la p. 1006:

[TRADUCTION] ... la responsabilité ne peut être engagée que si le vice demeure caché jusqu'à ce que la structure défectueuse cause des lésions corporelles ou encore des dommages à un autre bien que la structure elle-même. Si le vice est découvert avant qu'un dommage ne soit causé, il semblerait que la perte subie par le propriétaire de la structure, qui se voit obligé de la réparer ou de la démolir afin d'écartier un danger éventuel pour des tiers, soit purement économique. Ainsi, si je me porte acquéreur d'un bien-fonds dont le mur du jardin comporte un vice dangereux imputable à la malfaçon du constructeur initial, il est difficile de voir sur quel motif de principe je pourrais me fonder pour intenter contre ce dernier une action délictuelle en remboursement du coût de réparation ou de démolition du mur. Aucun préjudice physique n'a été causé. Il est simplement arrivé que le vice du mur a été découvert à temps pour empêcher un préjudice de survenir.

10 Huband J.A. found that the law as stated in *D & F Estates* was consistent with Canadian law. He expressed some concern about the fact that Lord Bridge and Lord Oliver in *D & F Estates* had

Le juge Huband a conclu que la règle de droit énoncée dans l'arrêt *D & F Estates* s'accordait avec le droit canadien. Il a dit s'inquiéter quelque peu de ce que, dans cet arrêt, lord Bridge et lord

expressly criticized the earlier decision of the House of Lords in *Anns v. Merton London Borough Council*, [1978] A.C. 728, in which Lord Wilberforce had set down a two-stage negligence test and had suggested, in an *obiter* passage, that liability might fall upon a contractor in similar circumstances to the case at bar. Huband J.A. observed that the application of the reasoning in *D & F Estates* by Canadian courts may be problematic because *D & F Estates* paved the way for the full repudiation of *Anns* by the Law Lords in *Murphy v. Brentwood District Council*, [1990] 2 All E.R. 908 (H.L.). By contrast, he noted, this Court explicitly declined, in *Canadian National Railway Co. v. Norsk Pacific Steamship Co.*, [1992] 1 S.C.R. 1021, to abandon *Anns*.

However, Huband J.A. resolved the problem by deciding that the result in this case would be the same under either the *Anns* or the *Murphy* approach. First, Huband J.A., at p. 90, found that the concept of *caveat emptor* negated any relationship of proximity as defined under the first stage of Lord Wilberforce's two-stage *Anns* approach:

The maxim, *caveat emptor*, operates as between purchaser and vendor. But the very existence of the principle instructs the potential purchaser to rely upon his own investigations, inspections and inquiries, and not to rely upon the fact that the vendor had retained Smith Carter Partners as architects, Bird as general contractor, and that Kornovski & Keller was one of the subcontractors, and since they are reputable firms, the integrity of the building can be safely assumed. The concept of "buyer beware" tells the potential purchaser that if it seeks greater protection than its own investigations, inspections and inquiries provide, it should seek appropriate warranties from the vendor or, if that cannot be bargained, to seek out an insurer to cover anticipated future risks.

Second, Huband J.A., at p. 86, found that the House of Lords in *D & F Estates* had set forth sufficiently compelling policy concerns to justify pre-

Oliver aient critiqué expressément l'arrêt antérieur de la Chambre des lords *Anns c. Merton London Borough Council*, [1978] A.C. 728, dans lequel lord Wilberforce avait formulé un critère de négligence à deux volets et avait laissé entendre, dans une remarque incidente, que la responsabilité d'un entrepreneur pourrait être engagée dans des circonstances analogues à celles de la présente affaire. Le juge Huband a fait observer que l'application, par les tribunaux canadiens, du raisonnement de l'arrêt *D & F Estates* pourrait être problématique puisque cet arrêt a ouvert la voie au rejet total de l'arrêt *Anns* par les lords juges dans l'arrêt *Murphy c. Brentwood District Council*, [1990] 2 All E.R. 908 (H.L.). Par contre, a-t-il souligné, notre Cour a explicitement refusé d'abandonner l'arrêt *Anns*, dans l'arrêt *Cie des chemins de fer nationaux du Canada c. Norsk Pacific Steamship Co.*, [1992] 1 R.C.S. 1021.

Le juge Huband a toutefois résolu le problème en décidant qu'en l'espèce l'issue serait identique, peu importe que l'on applique la méthode de l'arrêt *Anns* ou celle de l'arrêt *Murphy*. Le juge Huband conclut, en premier lieu, à la p. 90, que la notion *caveat emptor* annule tout lien étroit au sens du premier volet du critère énoncé par lord Wilberforce dans l'arrêt *Anns*:

[TRADUCTION] La maxime *caveat emptor* s'applique entre l'acquéreur et le vendeur. Mais, de par son existence même, ce principe enseigne à l'acheteur éventuel qu'il doit s'en remettre à ses propres investigations, inspections et enquêtes, plutôt que de s'en remettre au fait que le vendeur avait retenu les services des architectes Smith Carter Partners et de l'entrepreneur général Bird, et au fait que Kornovski & Keller était l'un des sous-entrepreneurs, et plutôt que de supposer que la bonne réputation de ces entreprises permet de conclure en toute quiétude que l'immeuble est exempt de vices. La maxime «que l'acheteur prenne garde» enseigne à l'acheteur éventuel que s'il cherche une protection plus étendue que celle résultant de ses propres investigations, inspections et enquêtes, il devrait demander au vendeur les garanties voulues ou, s'il ne peut pas les négocier, demander à un assureur de couvrir les risques futurs prévus.

En deuxième lieu, le juge Huband conclut, à la p. 86, que, dans l'arrêt *D & F Estates*, la Chambre des lords a exprimé des préoccupations de principe

cluding recovery under the second branch of the *Anns* test:

The great debate as to whether the *Anns* case was correctly decided and should be followed, or whether the reasoning in *Murphy* should be preferred will rage on. But in certain cases, I do not think that the difference in approach will yield a difference in result. In the *D & F Estates* case, the House of Lords did in fact consider whether there were factors which should negative, reduce or limit the scope of a duty of care owed by a building contractor to the subsequent lessee of the building, or a limitation on the damages to which a breach of that duty may give rise. The court found that considerations did exist which should limit the remedy. Lord Bridge observed that with respect to defective chattels, economic loss is recoverable in contract by a buyer or hirer of the chattel entitled to the benefit of a relevant warranty of quality, but economic loss is "not recoverable in tort by a remote buyer or hirer of the chattel". Lord Bridge concluded that the same law should apply in the field of real property and this need for consistency should indeed limit the breadth of a remedy for a breach of a duty of care.

Analysis

This case gives this Court the opportunity once again to address the question of recoverability in tort for economic loss. In *Norsk, supra*, at p. 1049, I made reference to an article by Professor Feldthusen in which he outlined five different categories of cases where the question of recoverability in tort for economic loss has arisen ("Economic Loss in the Supreme Court of Canada: Yesterday and Tomorrow" (1990-91), 17 *Can. Bus. L.J.* 356, at pp. 357-58), namely:

1. The Independent Liability of Statutory Public Authorities;
2. Negligent Misrepresentation;
3. Negligent Performance of a Service;

suffisamment sérieuses pour justifier d'empêcher l'indemnisation en vertu du second volet du critère de l'arrêt *Anns*:

[TRADUCTION] La grande polémique persistera quant à savoir si l'arrêt *Anns* est juste et devrait être suivi, ou s'il faudrait préférer le raisonnement adopté dans l'arrêt *Murphy*. Mais je ne crois pas que, dans certains cas, ces approches différentes produiront des résultats différents. Dans l'arrêt *D & F Estates*, la Chambre des lords a, en fait, examiné s'il existait des facteurs qui devraient annihiler, réduire ou limiter la portée d'une obligation de diligence qu'un entrepreneur en bâtiments a envers le locataire subséquent de l'immeuble ou s'il y avait des limites quant aux dommages-intérêts pouvant être accordés par suite du manquement à cette obligation. La cour a conclu qu'il existait effectivement des considérations qui devraient limiter la portée de la réparation. Lord Bridge a fait remarquer qu'en ce qui concerne les biens meubles défectueux, l'acheteur ou le locataire ayant droit au bénéfice d'une garantie de qualité pertinente peut, en vertu d'un contrat, se faire indemniser de la perte économique, mais pareille perte «ne permet pas à l'acheteur ou au locataire éloigné du bien meuble d'obtenir une indemnisation fondée sur la responsabilité délictuelle». Lord Bridge a conclu que la même règle de droit devrait s'appliquer en matière immobilière et ce besoin d'uniformité devrait effectivement limiter la portée de la réparation accordée pour manquement à une obligation de diligence.

Analyse

En l'espèce, notre Cour a de nouveau l'occasion d'aborder la question de la possibilité d'obtenir l'indemnisation d'une perte économique, fondée sur la responsabilité délictuelle. Dans l'arrêt *Norsk*, précité, à la p. 1049, je me suis référé à un article du professeur Feldthusen où il énumère cinq catégories différentes de cas dans lesquels s'est posée cette même question («Economic Loss in the Supreme Court of Canada: Yesterday and Tomorrow» (1990-91), 17 *Can. Bus. L.J.* 356, aux pp. 357 et 358). Il s'agit des catégories suivantes:

[TRADUCTION]

1. La responsabilité indépendante des autorités publiques légales;
2. La déclaration inexacte faite par négligence;
3. La prestation négligente d'un service;

4. Negligent Supply of Shoddy Goods or Structures;

5. Relational Economic Loss.

I stressed in *Norsk* that the question of recoverability for economic loss must be approached with reference to the unique and distinct policy issues raised in each of these categories. That is because ultimately the issues concerning recovery for economic loss are concerned with determining the proper ambit of the law of tort, an exercise that must take account of the various situations where that question may arise. This case raises issues different from that in *Norsk*, which fell within the fifth category. The present case, which involves the alleged negligent construction of a building, falls partially within the fourth category, although subject to an important *caveat*. The negligently supplied structure in this case was not merely shoddy; it was dangerous. In my view, this is important because the degree of danger to persons and other property created by the negligent construction of a building is a cornerstone of the policy analysis that must take place in determining whether the cost of repair of the building is recoverable in tort. As I will attempt to show, a distinction can be drawn on a policy level between “dangerous” defects in buildings and merely “shoddy” construction in buildings and that, at least with respect to dangerous defects, compelling policy reasons exist for the imposition upon contractors of tortious liability for the cost of repair of these defects.

Traditionnellement, les tribunaux ont qualifié de «perte économique» les frais engagés par une partie demanderesse pour réparer un bien meuble ou un bâtiment défectueux, pour le motif que ces frais ne résultent pas de lésions corporelles ou d’un dommage causé à un bien autre que le bien meuble ou le bâtiment défectueux lui-même: voir *Rivtow Marine Ltd. v. Washington Iron Works*, [1974] S.C.R. 1189, at p. 1207. For my part, I would find it more congenial to deal directly with

4. La fourniture négligente de marchandises ou de structures de mauvaise qualité;

5. La perte économique relationnelle.

J’ai souligné, dans l’arrêt *Norsk*, que la question de la possibilité d’obtenir l’indemnisation d’une perte économique doit être abordée en fonction des questions de principe uniques et distinctes qui se posent dans chacune de ces catégories. Cela tient à ce que, en dernière analyse, les questions touchant l’indemnisation d’une perte économique visent à déterminer la juste portée du droit de la responsabilité délictuelle, et il faut, à cette fin, tenir compte des différentes situations dans lesquelles la question peut se poser. Les questions soulevées en l’espèce diffèrent de celles de l’affaire *Norsk*, qui tombaient dans la cinquième catégorie. La présente affaire, qui met en cause la prétendue construction négligente d’un immeuble, relève en partie de la quatrième catégorie, sous réserve toutefois d’une importante restriction. La structure fournie avec négligence en l’espèce était non seulement de mauvaise qualité, mais encore dangereuse. Cela est important, selon moi, parce que la gravité du danger pour les personnes et d’autres biens résultant de la construction négligente d’un immeuble est une pierre angulaire de l’analyse de principe qui doit être effectuée pour déterminer si les frais de réparation de l’immeuble peuvent faire l’objet d’une indemnisation fondée sur la responsabilité délictuelle. Comme je vais tenter de le démontrer, une distinction peut être faite, en principe, entre un immeuble qui comporte des vices «dangereux» et une construction qui est simplement «de mauvaise qualité», et, du moins en ce qui concerne les vices dangereux, il existe de sérieuses raisons de principe d’imposer aux entrepreneurs une responsabilité délictuelle pour les frais de réparation de ces vices.

Traditionnellement, les tribunaux ont qualifié de «perte économique» les frais engagés par une partie demanderesse pour réparer un bien meuble ou un bâtiment défectueux, pour le motif que ces frais ne résultent pas de lésions corporelles ou d’un dommage causé à un bien autre que le bien meuble ou le bâtiment défectueux lui-même: voir *Rivtow Marine Ltd. c. Washington Iron Works*, [1974] R.C.S. 1189, à la p. 1207. Pour ma part, je préfère-