

**Sinnadurai Paramadevan and Blossom
Paramadevan** *Appellants*

v.

Bernard Semelhago *Respondent*

INDEXED AS: SEMELHAGO v. PARAMADEVAN

File No.: 24325.

1996: January 31; 1996: June 20.

Present: La Forest, Sopinka, Gonthier, Cory,
McLachlin, Iacobucci and Major JJ.ON APPEAL FROM THE COURT OF APPEAL FOR
ONTARIO

Contracts — Breach of contract — Damages — Sale of real property — Damages in lieu of specific performance — Vendor refusing to close sale of property to purchaser — Purchaser suing for damages in lieu of specific performance — Property values rising after closing date — Whether damages should be assessed as of date of trial — Whether purchaser entitled to recover increase in value of property to be purchased and retain increase in value of own unsold residence.

In August 1986, the respondent purchaser agreed to buy a house under construction in the Toronto area from the appellant vendor SP for \$205,000, with a closing date of October 31, 1986. To finance the purchase, the respondent was going to pay \$75,000 cash, plus \$130,000 which he was going to raise by mortgaging his current house. The respondent negotiated a six-month open mortgage, so that he could close the deal on the new house and then sell his old one at an appropriate time in the six months following closing. Before the closing date, the appellant vendor reneged and in December 1986 title to the house was taken by the appellant BP. The respondent remained in his old house, which was worth \$190,000 in the fall of 1986, and \$300,000 at the time of the trial. The respondent sued the appellants for specific performance or damages in lieu thereof. At the time of trial, the market value of the property to be purchased was \$325,000. The respondent elected to take damages rather than specific performance and the Ontario Court (General Division) awarded him \$120,000, being the difference between the purchase price he had agreed to pay and the value of the

**Sinnadurai Paramadevan et Blossom
Paramadevan** *Appellants*

c.

Bernard Semelhago *Intimé*

RÉPERTORIÉ: SEMELHAGO c. PARAMADEVAN

N° du greffe: 24325.

1996: 31 janvier; 1996: 20 juin.

Présents: Les juges La Forest, Sopinka, Gonthier, Cory,
McLachlin, Iacobucci et Major.

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

Contrats — Inexécution de contrat — Dommages-intérêts — Vente d'immeuble — Dommages-intérêts au lieu de l'exécution intégrale — Vendeur refusant de compléter la vente d'un immeuble à l'acquéreur — Acquéreur intentant une action en vue d'obtenir des dommages-intérêts au lieu de l'exécution intégrale — Augmentation de la valeur des immeubles après la date fixée pour transférer la propriété — Les dommages-intérêts devraient-ils être évalués à la date du procès? — L'acquéreur avait-il droit à la plus-value de l'immeuble qu'il devait acheter et à celle de sa propre résidence invendue?

En août 1986, l'acquéreur intimé a convenu d'acheter au vendeur appelant SP, pour la somme de 205 000 \$, une maison en construction dans la région de Toronto, la date fixée pour transférer la propriété étant le 31 octobre 1986. Pour financer l'achat, l'intimé verserait la somme de 75 000 \$ en argent comptant, plus la somme de 130 000 \$ qu'il obtiendrait en hypothéquant la maison qu'il habitait déjà. L'intimé a négocié un prêt hypothécaire de six mois remboursable par anticipation, qui devait lui permettre de conclure le marché concernant la nouvelle maison puis de vendre son ancienne maison en temps opportun dans les six mois suivant le transfert de la propriété. Avant la date fixée pour transférer la propriété, le vendeur appelant s'est rétracté et, en décembre 1986, l'appelante BP a acquis le titre de propriété de la maison. L'intimé est demeuré dans son ancienne maison dont la valeur, établie à 190 000 \$ à l'automne 1986, était passée à 300 000 \$ au moment du procès. L'intimé a intenté contre les appelants une action en exécution intégrale ou, subsidiairement, en dommages-intérêts. Au moment du procès, la valeur marchande de la propriété s'élevait à 325 000 \$. L'intimé a opté pour des dom-

property at the time of trial. The appellants appealed on the ground that the assessment was a "windfall" because the respondent was benefiting not only from the increase in the value of the new house, but also from the gain in the value of the old house. The Court of Appeal allowed the appeal, deducting from the amount awarded at trial the carrying costs of the \$130,000 mortgage for six months, notional interest earned on the \$75,000, and legal costs on closing. The respondent's cross-appeal against the disallowance of legal and appraisal fees was also allowed.

Held: The appeal should be dismissed.

Per Sopinka, Gonthier, Cory, McLachlin, Iacobucci and Major JJ.: While specific performance should not be granted as a matter of course absent evidence that the property is unique, this case was dealt with by the parties throughout on the assumption that specific performance was an appropriate remedy, and this appeal should thus be disposed of on that basis. A party who is entitled to specific performance is entitled to elect damages in lieu thereof. Damages are normally assessed at the date of breach in the case of breach of contract for the sale of goods. The rationale for this rule is that if the innocent purchaser is compensated on the basis of the value of the goods as of the date of breach, the purchaser can turn around and purchase identical or equivalent goods. Given the flexibility of the rule at common law as to the date for the assessment of damages, it would not be appropriate to insist on applying the date of breach as the assessment date when the purchaser of a unique asset has a legitimate claim to specific performance and elects to take damages instead. It is not inconsistent with the rules of the common law to assess damages as of the date of trial. The rationale that the innocent purchaser is fully compensated if provided with the amount of money that would purchase an asset of the same value on the date of the breach no longer applies where the claim for specific performance has been maintained until the commencement of the trial. Moreover, the claim for specific performance revives the contract to the extent that the defendant who has failed to perform can avoid a breach if at any time up to the date of judgment, performance is tendered. In the circumstances of this case, the appropriate date for the assessment of damages is the date of trial. The increase in value of the respondent's residence which he retained when the deal did not close should not be deducted from the amount of

gages-intérêts plutôt que pour l'exécution intégrale et la Cour de l'Ontario (Division générale) lui a accordé la somme de 120 000 \$ qui représentait la différence entre le prix d'achat convenu et la valeur de la propriété au moment du procès. Les appelants ont interjeté appel en faisant valoir que l'évaluation constituait un «profit inattendu» puisque l'intimé bénéficiait non seulement de la plus-value de la nouvelle maison, mais aussi de celle de son ancienne maison. La Cour d'appel a accueilli l'appel, déduisant de la somme accordée au procès les coûts financiers du prêt hypothécaire de 130 000 \$ pour six mois, l'intérêt théorique touché sur la somme de 75 000 \$ et des frais juridiques au moment fixé pour transférer la propriété. L'appel incident interjeté par l'intimé contre le rejet de ses frais juridiques et de ses frais d'évaluation a également été accueilli.

Arrêt: Le pourvoi est rejeté.

Les juges Sopinka, Gonthier, Cory, McLachlin, Iacobucci et Major: Même si l'exécution intégrale ne devrait pas être accordée automatiquement en l'absence de preuve que le bien en cause est unique, les parties ont, devant toutes les cours, traité l'affaire en tenant pour acquis que l'exécution intégrale était une réparation appropriée, et il y a donc lieu de statuer sur le présent pourvoi en fonction de cela. Il est loisible à la partie qui a droit à l'exécution intégrale de lui substituer une demande de dommages-intérêts. Dans le cas d'un contrat de vente d'objets, l'évaluation des dommages-intérêts se fait normalement à la date de rupture du contrat. Le raisonnement qui sous-tend cette règle veut que si l'acquéreur innocent est indemnisé en fonction de la valeur des objets à la date de la rupture, il puisse se retourner et acheter des objets identiques ou équivalents. Étant donné la souplesse de la règle de common law quant à la date de l'évaluation des dommages-intérêts, il ne conviendrait pas de choisir la date de rupture du contrat comme date d'évaluation lorsque l'acquéreur d'un bien unique est légitimement en droit de réclamer l'exécution intégrale et qu'il choisit plutôt d'accepter des dommages-intérêts. Il n'est pas incompatible avec les règles de common law d'évaluer les dommages-intérêts à la date du procès. Le raisonnement voulant que l'acquéreur innocent soit indemnisé intégralement s'il reçoit la somme d'argent qui lui permettrait d'acheter un bien de même valeur à la date de la rupture du contrat ne s'applique plus lorsque la demande d'exécution intégrale a été maintenue jusqu'à l'ouverture du procès. En outre, la demande d'exécution intégrale réactive le contrat dans la mesure où le défendeur en défaut peut éviter la rupture du contrat en offrant d'exécuter son obligation, en tout temps avant la date du jugement. Dans les circonstances de la présente affaire, la date appropriée

damages awarded. If the respondent had received a decree of specific performance, he would have had the property contracted for and retained the amount of the rise in value of his own property. Since there was no cross-appeal with respect to the deductions made by the Court of Appeal, they are not at issue here.

Per La Forest J.: Sopinka J.'s proposed disposition of this case was agreed with. The circumstances giving rise to entitlement to specific performance or generally the interpretation that should be given to the legislation authorizing the award of damages in lieu of specific performance should not be dealt with, however, in view of the assumption on which the case was argued.

Cases Cited

By Sopinka J.

Referred to: *306793 Ontario Ltd. in Trust v. Rimes* (1979), 25 O.R. (2d) 79, leave to appeal refused, [1979] 2 S.C.R. xi; *Leeds Industrial Co-operative Society, Ltd. v. Slack*, [1924] A.C. 851; *Wroth v. Tyler*, [1974] 1 Ch. 30; *Johnson v. Agnew*, [1980] A.C. 367; *Mavretic v. Bowman*, [1993] 4 W.W.R. 329; *Adderley v. Dixon* (1824), 1 Sim. & St. 607, 57 E.R. 239; *Roberto v. Bumb*, [1943] O.R. 299; *Kloepfer Wholesale Hardware and Automotive Co. v. Roy*, [1952] 2 S.C.R. 465; *Nepean Carleton Developments Ltd. v. Hope*, [1978] 1 S.C.R. 427; *Chaulk v. Fairview Construction Ltd.* (1977), 14 Nfld. & P.E.I.R. 13; *Asamera Oil Corp. v. Seal Oil & General Corp.*, [1979] 1 S.C.R. 633; *McNabb v. Smith* (1981), 124 D.L.R. (3d) 547.

Statutes and Regulations Cited

Chancery Amendment Act, 1858 (U.K.), 21 & 22 Vict., c. 27.
Courts of Justice Act, R.S.O. 1990, c. C.43, s. 99.

Authors Cited

McGregor on Damages, 13th ed. By Harvey McGregor. London: Sweet & Maxwell, 1972.

pour évaluer les dommages-intérêts est la date du procès. La plus-value de la résidence de l'intimé que ce dernier a conservée lorsque le marché n'a pas été conclu ne devrait pas être déduite du montant des dommages-intérêts accordés. Si l'intimé avait obtenu une ordonnance d'exécution intégrale, il aurait acquis le bien visé par le contrat et conservé le montant de la plus-value de son propre bien. Étant donné que les déductions faites par la Cour d'appel n'ont fait l'objet d'aucun pourvoi incident, elles ne sont pas en cause en l'espèce.

Le juge La Forest: Il y a accord avec le dispositif proposé par le juge Sopinka, en l'espèce. Cependant, compte tenu de la présomption en fonction de laquelle l'affaire a été débattue, il n'y a pas lieu de traiter des circonstances qui donnent droit à l'exécution intégrale ou, de manière générale, de la façon dont on devrait interpréter la mesure législative qui permet d'accorder des dommages-intérêts au lieu d'ordonner l'exécution intégrale.

Jurisprudence

Citée par le juge Sopinka

Arrêts mentionnés: *306793 Ontario Ltd. in Trust c. Rimes* (1979), 25 O.R. (2d) 79, autorisation de pourvoi refusée, [1979] 2 R.C.S. xi; *Leeds Industrial Co-operative Society, Ltd. c. Slack*, [1924] A.C. 851; *Wroth c. Tyler*, [1974] 1 Ch. 30; *Johnson c. Agnew*, [1980] A.C. 367; *Mavretic c. Bowman*, [1993] 4 W.W.R. 329; *Adderley c. Dixon* (1824), 1 Sim. & St. 607, 57 E.R. 239; *Roberto c. Bumb*, [1943] O.R. 299; *Kloepfer Wholesale Hardware and Automotive Co. c. Roy*, [1952] 2 R.C.S. 465; *Nepean Carleton Developments Ltd. c. Hope*, [1978] 1 R.C.S. 427; *Chaulk c. Fairview Construction Ltd.* (1977), 14 Nfld. & P.E.I.R. 13; *Asamera Oil Corp. c. Seal Oil & General Corp.*, [1979] 1 R.C.S. 633; *McNabb c. Smith* (1981), 124 D.L.R. (3d) 547.

Lois et règlements cités

Chancery Amendment Act, 1858 (R.-U.), 21 & 22 Vict., ch. 27.
Loi sur les tribunaux judiciaires, L.R.O. 1990, ch. C.43, art. 99.

Doctrine citée

McGregor on Damages, 13th ed. By Harvey McGregor. London: Sweet & Maxwell, 1972.

APPEAL from a judgment of the Ontario Court of Appeal (1994), 19 O.R. (3d) 479, 39 R.P.R. (2d) 215, 73 O.A.C. 295, allowing an appeal and cross-appeal from a decision of Corbett J. awarding damages in lieu of specific performance. Appeal dismissed.

John Swan and Barbra H. Miller, for the appellants.

Martin Sclisizzi and Orlando Da Silva, for the respondent.

The following are the reasons delivered by

1 LA FOREST J. — I have had the advantage of reading the reasons of my colleague, Justice Sopinka, and I agree with his proposed disposition in the circumstances of this case. However, given the assumption under which the case was argued, I prefer not to deal with the circumstances giving rise to entitlement to specific performance or generally the interpretation that should be given to the legislation authorizing the award of damages in lieu of specific performance. In considering modification to existing law, both these interdependent factors may well require examination, and the arguments in this case were not made in those terms.

The judgment of Sopinka, Gonthier, Cory, McLachlin, Iacobucci and Major JJ. was delivered by

2 SOPINKA J. — This appeal concerns the principles that apply in awarding damages in lieu of specific performance. The appellant vendor refused to close a transaction for the sale of residential property to the respondent purchaser. The latter sued for specific performance and, in the alternative, damages in lieu thereof. At the commencement of the trial, the respondent elected the latter. Subsequent to the date fixed for closing, property values rose. If the closing date is the date on which damages are assessed, the respondent would not recover the increase in the value of the property he agreed to purchase. If, however, damages are assessed as of the date of trial, the question is

POURVOI contre un arrêt de la Cour d'appel de l'Ontario (1994), 19 O.R. (3d) 479, 39 R.P.R. (2d) 215, 73 O.A.C. 295, qui a accueilli un appel principal et un appel incident contre une décision du juge Corbett d'accorder des dommages-intérêts au lieu de l'exécution intégrale. Pourvoi rejeté.

John Swan et Barbra H. Miller, pour les appelants.

Martin Sclisizzi et Orlando Da Silva, pour l'intimé.

Version française des motifs rendus par

LE JUGE LA FOREST — J'ai pris connaissance des motifs de mon collègue le juge Sopinka et je souscris au dispositif qu'il propose dans les circonstances de la présente affaire. Cependant, compte tenu de la présomption en fonction de laquelle l'affaire a été débattue, je préfère ne pas traiter des circonstances qui donnent droit à l'exécution intégrale ou, de manière générale, de la façon dont on devrait interpréter la mesure législative qui permet d'accorder des dommages-intérêts au lieu d'ordonner l'exécution intégrale. En examinant la possibilité de modifier le droit existant, il peut se révéler nécessaire d'analyser ces deux facteurs interdépendants, et l'argumentation en l'espèce n'a pas été présentée sous cet angle.

Version française du jugement des juges Sopinka, Gonthier, Cory, McLachlin, Iacobucci et Major rendu par

LE JUGE SOPINKA — Le présent pourvoi porte sur les principes applicables lorsqu'on accorde des dommages-intérêts au lieu d'ordonner l'exécution intégrale. Le vendeur appelant a refusé de compléter la vente d'un immeuble résidentiel à l'acquéreur intimé. Ce dernier a intenté une action en exécution intégrale et, subsidiairement, en obtention de dommages-intérêts. À l'ouverture du procès, l'intimé a opté pour le deuxième recours. La valeur de l'immeuble a augmenté après la date fixée pour transférer la propriété. Si les dommages-intérêts sont évalués à la date du transfert de la propriété, l'intimé n'obtiendra pas la plus-value de l'immeuble qu'il a convenu d'acheter. Cependant, si

whether the respondent is entitled to recover not only this increase but also to retain the increase in value of the residence which the respondent owned at the time of the agreement of purchase and sale and which was not sold as a result of the aborted transaction.

I. Facts

In August 1986, the respondent purchaser agreed to buy a house under construction in the Toronto area from the appellant vendor Sinnadurai Paramadevan for \$205,000, with a closing date of October 31, 1986. To finance the purchase, the respondent was going to pay \$75,000 cash, plus \$130,000 which he was going to raise by mortgaging his current house. The respondent negotiated a six-month open mortgage, so that he could close the deal on the new house and then sell his old one at an appropriate time in the six months following closing. Before the closing date, the appellant vendor reneged and in December 1986, title to the house was taken by the appellant Blossom Paramadevan. The respondent stayed in his old house, which was worth \$190,000 in the fall of 1986, and \$300,000 at the time of the trial.

The respondent sued the appellants for specific performance or damages in lieu thereof and put a caution on the title. At the time of trial, the market value of the property was \$325,000. The respondent elected to take damages rather than specific performance and on December 5, 1990, Corbett J. of the Ontario Court of Justice (General Division) awarded him \$120,000, that being the difference between the purchase price he had agreed to pay and the value of the property at the time of trial. The appellants appealed to the Court of Appeal for Ontario on the ground that the assessment was a "windfall" because the respondent was benefiting not only from the increase in the value of the new house, but also from the gain in the value of the old house. The respondent cross-appealed against the disallowance of legal and appraisal fees. On June 17, 1994, the Court of Appeal allowed the

les dommages-intérêts sont évalués à la date du procès, il faut alors décider si l'intimé a droit non seulement à cette plus-value, mais également à celle de la résidence qui lui appartenait au moment du contrat de vente et qu'il n'a pas vendue en raison de l'échec de l'opération.

I. Les faits

En août 1986, l'acquéreur intimé a convenu d'acheter au vendeur appellant Sinnadurai Paramadevan, pour la somme de 205 000 \$, une maison en construction dans la région de Toronto, la date fixée pour transférer la propriété étant le 31 octobre 1986. Pour financer l'achat, l'intimé verserait la somme de 75 000 \$ en argent comptant, plus la somme de 130 000 \$ qu'il obtiendrait en hypothéquant la maison qu'il habitait déjà. L'intimé a négocié un prêt hypothécaire de six mois remboursable par anticipation, qui devait lui permettre de conclure le marché concernant la nouvelle maison puis de vendre son ancienne maison en temps opportun dans les six mois suivant le transfert de la propriété. Avant la date fixée pour transférer la propriété, le vendeur appellant s'est rétracté et, en décembre 1986, l'appelante Blossom Paramadevan a acquis le titre de propriété de la maison. L'intimé a conservé son ancienne maison dont la valeur, établie à 190 000 \$ à l'automne 1986, était passée à 300 000 \$ au moment du procès.

L'intimé a intenté contre les appelants une action en exécution intégrale ou, subsidiairement, en dommages-intérêts, et a déposé un avertissement relatif au titre de propriété. Au moment du procès, la valeur marchande de la propriété s'élevait à 325 000 \$. L'intimé a opté pour des dommages-intérêts plutôt que pour l'exécution intégrale et, le 5 décembre 1990, le juge Corbett, de la Cour de justice de l'Ontario (Division générale), lui a accordé la somme de 120 000 \$ qui représentait la différence entre le prix d'achat convenu et la valeur de la propriété au moment du procès. Les appelants ont interjeté appel devant la Cour d'appel de l'Ontario en faisant valoir que l'évaluation constituait un «profit inattendu» puisque l'intimé bénéficiait non seulement de la plus-value de la nouvelle maison, mais aussi de celle de son ancienne maison. L'intimé a interjeté un appel

appeal and the cross-appeal: (1994), 19 O.R. (3d) 479, 39 R.P.R. (2d) 215, 73 O.A.C. 295.

II. Judgments Below

A. *Ontario Court of Justice (General Division)*

5 Corbett J. concluded that she was bound by the decision of the Ontario Court of Appeal in *306793 Ontario Ltd. in Trust v. Rimes* (1979), 25 O.R. (2d) 79 (leave to appeal refused, [1979] 2 S.C.R. xi):

In this case, we have evidence of various reference points with respect to the measure of damages, the first being the difference between the contract price and the value which is \$120,000. This measure of damages was expressly adopted in *306793 Ontario Limited in trust v. Rimes*. . . .

The Court held that adopting the learned trial judge's approach would not be giving a true alternative to specific performance and that the true loss was the difference between the original purchase price and the reasonable estimate of the value at the date of trial. . . .

This approach, although it was criticized . . . is still the law in Ontario today at this time.

6 Corbett J. examined the respondent's proposed assessment of damages which consisted of "a calculation of the increase in value of property between the date fixed for closing and the date of trial less the cost to gain the benefit of the increased value. He took the market value of the subject property, deducted the purchase price, deducted the carrying costs of the \$130,000 mortgage for six months being \$6,716.04". Corbett J. found that the respondent "would have sold his own property in order to finance the acquisition of the subject property and, therefore, had obtained the \$130,000 mortgage open for six months". Corbett J. then found that the respondent "further deducted notional interest earned by [him] on the \$75,000 which he was going to put as part of the

incident contre le rejet de ses frais juridiques et de ses frais d'évaluation. Le 17 juin 1994, la Cour d'appel a accueilli l'appel principal et l'appel incident: (1994), 19 O.R. (3d) 479, 39 R.P.R. (2d) 215, 73 O.A.C. 295.

II. Les juridictions inférieures

A. *Cour de justice de l'Ontario (Division générale)*

Le juge Corbett a conclu qu'elle était liée par l'arrêt de la Cour d'appel de l'Ontario *306793 Ontario Ltd. in Trust c. Rimes* (1979), 25 O.R. (2d) 79 (autorisation de pourvoi refusée, [1979] 2 R.C.S. xi):

[TRADUCTION] En l'espèce, nous avons en preuve divers points de référence pour l'évaluation des dommages-intérêts, dont le premier est la différence entre le prix prévu au contrat et la valeur qui est de 120 000 \$. Cette évaluation des dommages-intérêts a été expressément adoptée dans *306793 Ontario Limited in trust c. Rimes* . . .

La cour a conclu que l'adoption du point de vue du juge de première instance ne constituerait pas une vraie solution de rechange à l'exécution intégrale et que la perte réelle était la différence entre le prix d'achat original et le montant d'évaluation raisonnable à la date du procès . . .

Même s'il a fait l'objet de critiques [. . .] ce point de vue constitue toujours le droit applicable en Ontario à l'heure actuelle.

Le juge Corbett a examiné l'évaluation des dommages-intérêts proposée par l'intimé, qui reposait sur [TRADUCTION] «un calcul de la plus-value du bien entre la date fixée pour transférer la propriété et la date du procès, moins les frais engagés pour profiter de cette plus-value. Il a pris la valeur marchande de l'immeuble en cause, en a déduit le prix d'achat de même que les coûts financiers du prêt hypothécaire de 130 000 \$ pour six mois, soit la somme de 6 716,04 \$». Le juge Corbett a conclu que l'intimé [TRADUCTION] «aurait vendu son bien pour financer l'acquisition du bien en cause et qu'il avait donc obtenu la somme de 130 000 \$ en contractant un prêt hypothécaire de six mois remboursable par anticipation». Elle a ensuite constaté que l'intimé avait

purchase price from his own money, being \$30,000 less and he deducted legal costs on closing of \$2,473.75 for a net amount of damages of \$80,810.21". Corbett J. pointed out that this approach was specifically rejected by the Court of Appeal's decision in *Rimes* "which is binding upon me".

Corbett J. stated that:

There is no question that to award damages on the basis of the *Rimes* case does result in a windfall to the plaintiff. I considered other methods of calculating the damages. For example, if the contract had been carried out, the purchaser would today be the owner of a house worth \$325,000 rather than having a property worth \$300,000. It would not in my view be unreasonable to calculate the loss on this basis at \$25,000.

I also considered a method which has less appeal than the above method, namely that the difference in the increase in value of the defendant's property when compared with the plaintiff's property might be considered. The rise in the plaintiff's property was from \$190,000 to \$300,000, namely \$110,000 and the defendant's increased by \$115,000. The defendant therefore experienced a greater increase in value which put the damages at \$5,000.

Corbett J. added that she

might have been inclined on the facts of this case to consider that specific performance was not an appropriate remedy and to assess damages as I have indicated on some other basis. However, there is no sufficient jurisprudence for me to adopt that approach, but I will set out reasons why the question presented itself on the facts of this case.

First of all, the subject property was not unique. It was a building lot under construction which would be interchangeable in all likelihood with any number of others. Second, there is no evidence in this case that the plaintiff did look for other residences or other dwellings. Third, the plaintiff in this case was going to finance the purchase with the sale of his own dwelling so that he continued to have his own dwelling in order to assist in the purchase of the property. Fourth, the

[TRADUCTION] «en outre déduit l'intérêt théorique [qu'il a] touché sur la somme de 75 000 \$ qu'il allait verser de sa poche comme partie du prix d'achat, soit la somme de 30 000 \$, et il a déduit des frais juridiques au moment fixé pour transférer la propriété, soit la somme de 2 473,75 \$, ce qui représentait un montant net de dommages-intérêts de 80 810,21 \$». Le juge Corbett a souligné que ce point de vue avait été expressément rejeté dans l'arrêt *Rimes* de la Cour d'appel, qu'elle était [TRADUCTION] «tenue de suivre».

Elle a dit ceci:

[TRADUCTION] Il n'y a pas de doute que l'attribution de dommages-intérêts fondée sur l'arrêt *Rimes* entraîne un profit inattendu pour le demandeur. J'ai examiné d'autres façons de calculer les dommages-intérêts. Par exemple, si le contrat avait été exécuté, l'acquéreur serait aujourd'hui propriétaire d'une maison de 325 000 \$ plutôt que d'un bien valant 300 000 \$. À mon avis, il ne serait pas déraisonnable d'évaluer ainsi la perte à 25 000 \$.

J'ai aussi examiné une méthode moins attrayante que celle précitée, selon laquelle on pourrait tenir compte de la différence entre la plus-value du bien du défendeur et celle du bien du demandeur. La valeur du bien du demandeur est passée de 190 000 \$ à 300 000 \$, soit une hausse de 110 000 \$, tandis que la valeur du bien du défendeur a augmenté de 115 000 \$. Le défendeur a donc bénéficié d'une plus-value supérieure, ce qui permet de fixer les dommages-intérêts à 5 000 \$.

Le juge Corbett ajoute que

[TRADUCTION] les faits de la présente affaire auraient pu m'amener à penser que l'exécution intégrale n'était pas une réparation appropriée et à évaluer les dommages-intérêts comme je l'ai indiqué, en fonction d'autre chose. Toutefois, il n'y a pas de jurisprudence suffisante pour que j'adopte ce point de vue, mais je vais exposer les raisons pour lesquelles la question s'est posée selon les faits de la présente affaire.

Premièrement, la propriété en cause n'était pas unique. Il s'agissait d'un lot en construction qui pouvait vraisemblablement être interchangé avec bien d'autres. Deuxièmement, il n'y a, en l'espèce, aucune preuve que le demandeur a cherché d'autres résidences ou maisons d'habitation. Troisièmement, le demandeur en l'espèce devait financer l'achat en vendant sa propre demeure de sorte qu'il est demeuré propriétaire de sa propre maison qui devait l'aider à acquérir la nouvelle propriété. Qua-

plaintiff has retained his own property and received the benefit of the increase in value of that house. Fifth, both of the parties to this transaction were sophisticated dealers in real estate.

Corbett J. concluded that:

There is no question that to award damages on the basis of the *Rimes* case does result in a windfall to the plaintiff. . . .

I am constrained to follow the *Rimes* case so long as specific performance is a lawful remedy when Agreements of Purchase and Sale are not concluded or are, in the circumstances of this case, wrongfully not concluded.

I therefore find that I must award damages in the amount of the difference between the contract price and the value given close to trial; namely \$120,000.

B. *Ontario Court of Appeal* (1994), 19 O.R. (3d) 479

Austin J.A., for the court, reviewed the decision in *Rimes* and concluded that “[t]hose are not the facts of the case now before the court” (p. 481). Austin J.A. stated that the object of an award of damages for breach of contract was to “put the injured party into the position in which he would have been had the contract been performed, in so far as that is possible by the payment of money” (p. 482). Austin J.A. concluded that the appellants’ proposal that the respondent be awarded \$10,000, that being the difference between the increase in the value of the new house and the increase in value of the old house, “would achieve little, if any, of this objective” (p. 482). Austin J.A. then considered the respondent’s alternative assessment (explained above in the review of the trial decision) and concluded (at p. 482) that:

The trial judge rejected this approach because of *Rimes*. This case, however, like most damage claims, turned on its own peculiar facts. This alternative approach attempts to track the events as the trial judge found they would have unfolded, and attempts to put the

trièmement, le demandeur a conservé sa propriété et a tiré profit de la plus-value de cette maison. Cinquièmement, les deux parties à cette opération étaient des négociants expérimentés en matière immobilière.

Elle conclut en ces termes:

[TRADUCTION] Il n’y a pas de doute que l’attribution de dommage-intérêts fondée sur l’arrêt *Rimes* entraîne un profit inattendu pour le demandeur. . . .

Je suis obligée de suivre l’arrêt *Rimes* dans la mesure où l’exécution intégrale est une réparation légitime lorsque des contrats de vente ne sont pas conclus ou, comme en l’espèce, ne sont pas conclus à tort.

Je conclus donc qu’il me faut accorder des dommages-intérêts correspondant à la différence entre le prix prévu au contrat et la valeur attribuée à une date rapprochée du procès, soit la somme de 120 000 \$.

B. *Cour d’appel de l’Ontario* (1994), 19 O.R. (3d) 479

Le juge Austin a examiné, au nom de la cour, l’arrêt *Rimes* et a conclu que [TRADUCTION] «[c]es faits ne correspondent pas à ceux dont notre cour est maintenant saisie» (p. 481). Il a affirmé que les dommages-intérêts pour inexécution de contrat ont pour objet de [TRADUCTION] «placer la partie lésée dans la situation où elle se serait trouvée si le contrat avait été exécuté, dans la mesure où cela peut être accompli par le versement d’une somme d’argent» (p. 482). Il a conclu que la proposition des appelants que l’intimé reçoive la somme de 10 000 \$, correspondant à la différence entre la plus-value de la nouvelle maison et celle de l’ancienne maison, [TRADUCTION] «ne permettrait guère, voire pas du tout, d’atteindre cet objectif» (p. 482). Le juge Austin a ensuite examiné l’évaluation subsidiaire proposée par l’intimé (expliquée plus haut dans l’examen des motifs du jugement de première instance) et il a conclu (à la p. 482):

[TRADUCTION] Le juge de première instance a rejeté ce point de vue à cause de l’arrêt *Rimes*. Toutefois, la présente affaire, à l’instar de la plupart des demandes de dommages-intérêts, est un cas d’espèce. Ce point de vue subsidiaire tente de retracer les événements tels que le

purchaser, to the extent that money can do it, in the position he would have been had the sale closed. In light of the trial judge's findings of fact, the alternative approach comes closer to the compensatory goal than does the approach followed by the trial judge.

In addition to the foregoing sum [\$80,810.21], the purchaser is entitled to out-of-pocket expenses of \$673.75 for legal fees and \$250 for appraisal fees. These items were dealt with by the trial judge, but seem to have been omitted from the formal judgment.

In the result I would allow both the appeal and the cross-appeal. I would amend para. 1 of the judgment by striking out the figure \$120,000 and substituting therefor the figure of \$81,733.96.

III. Issue

What principles apply to the assessment of damages in lieu of specific performance and, further, how do those principles apply to the facts of this case?

IV. Analysis

The trial judge expressed reservations about the propriety of an award of specific performance in this case. While I share those reservations and will return to the question as to the circumstances under which specific performance is an appropriate remedy, this appeal should be disposed of on the basis that specific performance was appropriate. The case was dealt with by the parties in both courts below and in this Court on the assumption that specific performance was an appropriate remedy.

A party who is entitled to specific performance is entitled to elect damages in lieu thereof. The jurisdiction to award damages in lieu of specific performance was conferred on the Court of Chancery by *The Chancery Amendment Act, 1858* (U.K.), 21 & 22 Vict., c. 27 (known as *Lord Cairns' Act*). Although the Act was repealed, in *Leeds Industrial Co-operative Society, Ltd. v. Slack*, [1924] A.C. 851, the House of Lords established that the jurisdiction to award damages in

juge de première instance en a établi le déroulement, et de placer l'acquéreur, dans la mesure où l'argent peut permettre de le faire, dans la situation où il se serait trouvé si la vente avait eu lieu. Compte tenu des conclusions de fait du juge de première instance, le point de vue subsidiaire se rapproche davantage de l'objectif d'indemnisation que ne le fait le point de vue adopté par le juge de première instance.

En plus de la somme susmentionnée [80 810,21 \$], l'acquéreur a droit aux montants de 673,75 \$ et de 250 \$ déboursés respectivement pour les frais juridiques et les frais d'évaluation. Ces sommes ont été traitées par le juge de première instance, mais elles semblent avoir été omises dans le jugement même.

En définitive, j'accueillerais à la fois l'appel principal et l'appel incident. Je modifierais le premier paragraphe du jugement en en supprimant le chiffre de 120 000 \$ pour lui substituer celui de 81 733,96 \$.

III. La question en litige

Quels principes s'appliquent à l'évaluation des dommages-intérêts accordés au lieu de l'exécution intégrale, et comment ces principes s'appliquent-ils aux faits de la présente affaire?

IV. Analyse

Le juge de première instance a émis des réserves sur l'opportunité d'ordonner l'exécution intégrale en l'espèce. Même si je partage ces réserves et que je reviendrai sur la question des circonstances dans lesquelles l'exécution intégrale est une réparation appropriée, il y a lieu de trancher le présent pourvoi en tenant pour acquis que l'exécution intégrale était appropriée. Les parties ont traité l'affaire devant les deux tribunaux d'instance inférieure et devant notre Cour en tenant pour acquis que l'exécution intégrale était une réparation appropriée.

Il est loisible à la partie qui a droit à l'exécution intégrale de lui substituer une demande de dommages-intérêts. La compétence pour accorder des dommages-intérêts au lieu d'ordonner l'exécution intégrale a été conférée à la Cour de la chancellerie par *The Chancery Amendment Act, 1858* (R.-U.), 21 & 22 Vict., ch. 27 (connue sous le nom de *Loi de lord Cairns*). Bien que cette loi ait été abrogée, la Chambre des Lords a, dans l'arrêt *Leeds Industrial Co-operative Society, Ltd. c. Slack*, [1924]

9

10

11

lieu of specific performance was maintained. This jurisdiction exists as part of the law of Ontario by virtue of the *Courts of Justice Act*, R.S.O. 1990, c. C.43, s. 99, which provides:

99. A court that has jurisdiction to grant an injunction or order specific performance may award damages in addition to, or in substitution for, the injunction or specific performance.

12

Lord Cairns' Act permits damages to be awarded in some circumstances in which no claim for damages could be entertained at common law. See *Leeds, supra*, and *Wroth v. Tyler*, [1974] 1 Ch. 30, at p. 57. In cases in which damages could also be claimed at common law, the principles generally applicable are those of the common law. In *Johnson v. Agnew*, [1980] A.C. 367, at pp. 400-401, Lord Wilberforce stated that:

(2) The general principle for the assessment of damages is compensatory, i.e., that the innocent party is to be placed, so far as money can do so, in the same position as if the contract had been performed. Where the contract is one of sale, this principle normally leads to assessment of damages as at the date of the breach — a principle recognised and embodied in section 51 of the Sale of Goods Act 1893. But this is not an absolute rule: if to follow it would give rise to injustice, the court has power to fix such other date as may be appropriate in the circumstances.

13

The rationale for assessing the damages at the date of breach in the case of breach of contract for the sale of goods is that if the innocent purchaser is compensated on the basis of the value of the goods as of the date of breach, the purchaser can turn around and purchase identical or equivalent goods. The purchaser is therefore placed in the same financial situation as if the contract had been kept.

14

Different considerations apply where the thing which is to be purchased is unique. Although some chattels such as rare paintings fall into this cate-

A.C. 851, conclu que la compétence pour accorder des dommages-intérêts au lieu d'ordonner l'exécution intégrale était conservée. Cette compétence fait partie du droit de l'Ontario en vertu de la *Loi sur les tribunaux judiciaires*, L.R.O. 1990, ch. C.43, art. 99, qui prévoit:

99 Le tribunal qui a compétence pour accorder une injonction ou ordonner l'exécution en nature peut, en sus ou au lieu de l'injonction ou de l'exécution en nature, adjoindre des dommages-intérêts.

La *Loi de lord Cairns* permet d'accorder des dommages-intérêts dans certaines circonstances où aucune demande de dommages-intérêts ne pourrait être entendue en common law. Voir les arrêts *Leeds*, précité, et *Wroth c. Tyler*, [1974] 1 Ch. 30, à la p. 57. Dans les affaires où des dommages-intérêts pourraient également être réclamés en common law, ce sont généralement les principes de common law qui s'appliquent. Dans l'arrêt *Johnson c. Agnew*, [1980] A.C. 367, aux pp. 400 et 401, lord Wilberforce affirme:

[TRADUCTION] (2) Le principe général de l'évaluation des dommages-intérêts est de nature compensatoire, c'est-à-dire que la partie innocente doit être placée, dans la mesure où l'argent peut permettre de le faire, dans la situation où elle se serait trouvée si le contrat avait été exécuté. Lorsqu'il s'agit d'un contrat de vente, ce principe conduit normalement à une évaluation des dommages-intérêts à la date de la rupture — un principe reconnu et consacré à l'article 51 de la Sale of Goods Act 1893. Mais il ne s'agit pas là d'une règle absolue: si son application donne lieu à une injustice, la cour a le pouvoir de fixer toute autre date qui peut convenir dans les circonstances.

Le raisonnement qui sous-tend l'évaluation des dommages-intérêts à la date de la rupture d'un contrat de vente d'objets veut que si l'acquéreur innocent est indemnisé en fonction de la valeur des objets à la date de la rupture, il puisse se retourner et acheter des objets identiques ou équivalents. L'acquéreur est donc placé dans la situation financière où il serait trouvé si le contrat avait été respecté.

Des considérations différentes s'appliquent lorsque l'objet qui doit être acheté est unique. Bien que certains biens meubles, comme des peintures

gory, the concept of uniqueness has traditionally been peculiarly applicable to agreements for the purchase of real estate. Under the common law every piece of real estate was generally considered to be unique. Blackacre had no readily available equivalent. Accordingly, damages were an inadequate remedy and the innocent purchaser was generally entitled to specific performance. Given the flexibility of the rule at common law as to the date for the assessment of damages, it would not be appropriate to insist on applying the date of breach as the assessment date when the purchaser of a unique asset has a legitimate claim to specific performance and elects to take damages instead (see *Wroth v. Tyler*; *Johnson v. Agnew*; and *Mavretic v. Bowman*, [1993] 4 W.W.R. 329). The rationale that the innocent purchaser is fully compensated, if provided with the amount of money that would purchase an asset of the same value on the date of the breach, no longer applies. This disposition would not be a substitute for an order of specific performance. The order for specific performance may issue many months or even years after the breach. The value of the asset may have changed.

Moreover, the claim for specific performance revives the contract to the extent that the defendant who has failed to perform can avoid a breach if at any time up to the date of judgment, performance is tendered. In cases such as the one at bar, where the vendor reneges in anticipation of performance, the innocent party has two options. He or she may accept the repudiation and treat the agreement as being at an end. In that event, both parties are relieved from performing any outstanding obligations and the injured party may commence an action for damages. Alternatively, the injured party may decline to accept the repudiation and continue to insist on performance. In that case, the contract continues in force and neither party is relieved of their obligations under the agreement. As is elaborated in *McGregor on Damages* (13th ed. 1972), at p. 149:

rares, tombent dans cette catégorie, la notion d'unicité a été particulièrement applicable, traditionnellement, aux contrats d'achat de biens immeubles. Sous le régime de la common law, chaque bien immeuble était généralement considéré comme unique. Un bien-fonds n'avait jamais d'équivalent. Par conséquent, les dommages-intérêts constituaient une réparation inadéquate et l'acquéreur innocent avait généralement droit à l'exécution intégrale. Étant donné la souplesse de la règle de common law quant à la date de l'évaluation des dommages-intérêts, il ne conviendrait pas de choisir la date de rupture du contrat comme date d'évaluation lorsque l'acquéreur d'un bien unique est légitimement en droit de réclamer l'exécution intégrale et qu'il choisit plutôt d'accepter des dommages-intérêts (voir *Wroth c. Tyler*, *Johnson c. Agnew* et *Mavretic c. Bowman*, [1993] 4 W.W.R. 329). Le raisonnement voulant que l'acquéreur innocent soit indemnisé intégralement s'il reçoit la somme d'argent qui lui permettrait d'acheter un bien de même valeur à la date de la rupture du contrat ne s'applique plus. Cette mesure ne remplacerait pas une ordonnance d'exécution intégrale. L'ordonnance d'exécution intégrale peut être rendue nombre de mois ou d'années après la rupture du contrat. La valeur du bien peut avoir changé.

En outre, la demande d'exécution intégrale réactive le contrat dans la mesure où le défendeur en défaut peut éviter la rupture du contrat en offrant d'exécuter son obligation, en tout temps avant la date du jugement. Dans des cas comme celui dont nous sommes saisis, où le vendeur se rétracte avant l'exécution, deux choix s'offrent à la partie innocente. Elle peut accepter la résiliation du contrat et le considérer comme ayant pris fin. En l'occurrence, les deux parties sont libérées de leurs obligations respectives, et la partie lésée peut intenter une action en dommages-intérêts. Par contre, la partie lésée peut refuser d'accepter la résiliation du contrat et continuer d'en réclamer l'exécution. Dans ce cas, le contrat demeure en vigueur et aucune des parties n'est libérée des obligations qu'il leur impose. Comme on l'explique dans *McGregor on Damages* (13^e éd. 1972), à la p. 149:

Where a party to a contract repudiates it, the other party has an option to accept or not to accept the repudiation. If he does not accept it there is still no breach of contract, and the contract subsists for the benefit of both parties and no need to mitigate arises. On the other hand, if the repudiation is accepted this results in an anticipatory breach of contract in respect of which suit can be brought at once for damages

Thus, the claim for specific performance can be seen as reviving the contract to the extent that the defendant who has failed to perform can avoid a breach if, at any time up to the date of judgment, performance is tendered. In this way, a claim for specific performance has the effect of postponing the date of breach.

16

For all of these reasons, it is not inconsistent with the rules of the common law to assess damages as of the date of trial. It must be remembered that the rules of the common law did not contemplate awarding damages as a substitute for specific performance. The rules of the common law must be applied in light of the statutory imperative contained in s. 99 of the *Courts of Justice Act*. The damages that are awarded must be a true substitute for specific performance. This point is forcefully made by Megarry J. in *Wroth v. Tyler*. In that case, the purchaser had contracted for the purchase of a house for £6,000. The vendor defaulted. On the closing date, the property was worth £7,500. As of the date of trial the property was worth £11,500. In assessing damages as of the date of trial, Megarry J. stated, at p. 58:

On the wording of the section, the power "to award damages to the party injured, . . . in substitution for such . . . specific performance," at least envisages that the damages awarded will in fact constitute a true substitute for specific performance. Furthermore, the section is speaking of the time when the court is making its decision to award damages in substitution for specific performance, so that it is at that moment that the damages must be a substitute. The fact that a different amount of damages would have been a substitute if the order had been made at the time of the breach must surely be irrelevant. In the case before me, I cannot see

[TRANSLATION] Lorsqu'une partie à un contrat le résilie, l'autre partie a le choix d'en accepter ou de ne pas en accepter la résiliation. Si elle ne l'accepte pas, il n'y a pas encore rupture, le contrat subsiste à l'avantage des deux parties et il n'y a aucun besoin de limiter le préjudice. Par contre, l'acceptation de la résiliation entraîne une inexécution anticipée du contrat, qui donne immédiatement ouverture à des poursuites en dommages-intérêts

Ainsi, la demande d'exécution intégrale peut être perçue comme une réactivation du contrat dans la mesure où le défendeur en défaut peut éviter la rupture de contrat en offrant d'exécuter son obligation, en tout temps avant la date du jugement. C'est ainsi qu'une demande d'exécution intégrale a pour effet de reporter la date de rupture.

Pour toutes ces raisons, il n'est pas incompatible avec les règles de common law d'évaluer les dommages-intérêts à la date du procès. Il faut se rappeler que les règles de common law ne prévoyaient pas l'attribution de dommages-intérêts au lieu d'une ordonnance d'exécution intégrale. Les règles de common law doivent être appliquées à la lumière de la règle de droit contenue à l'art. 99 de la *Loi sur les tribunaux judiciaires*. Les dommages-intérêts accordés doivent vraiment remplacer l'exécution intégrale. Le juge Megarry insiste avec vigueur sur ce point dans l'arrêt *Wroth c. Tyler*. Dans cette affaire, l'acquéreur avait convenu, par contrat, d'acheter une maison au prix de 6 000 £. Le vendeur n'a pas respecté son engagement. À la date fixée pour transférer la propriété, le bien valait 7 500 £. À la date du procès, la valeur du bien était passée à 11 500 £. En évaluant les dommages-intérêts à la date du procès, le juge Megarry affirme, à la p. 58:

[TRANSLATION] Selon le texte de l'article, le pouvoir «d'accorder des dommages-intérêts à la partie lésée, [. . .] au lieu d'ordonner pareille [. . .] exécution intégrale» suppose au moins que les dommages-intérêts accordés remplaceront véritablement l'exécution intégrale. En outre, cet article parle du moment où les tribunaux prennent la décision d'accorder des dommages-intérêts au lieu d'ordonner l'exécution intégrale, de sorte que c'est à ce moment que les dommages-intérêts doivent être une solution de remplacement. Le fait qu'un montant de dommages-intérêts différent aurait été une solution de remplacement si l'ordonnance avait été

how £1,500 damages would constitute any true substitute for a decree of specific performance of the contract to convey land which at the time of the decree is worth £5,500 more than the contract price.

At p. 59 Megarry J. added:

Yet on principle I would say simply that damages “in substitution” for specific performance must be a substitute, giving as nearly as may be what specific performance would have given. [Emphasis added.]

This was also the basis upon which *Rimes* was decided by the Ontario Court of Appeal. The reasons for judgment of MacKinnon A.C.J.O. cite *Wroth v. Tyler* with approval, pointing out that that case was not overruled by *Johnson v. Agnew*, *supra*. I agree with that observation. In *Johnson v. Agnew*, Lord Wilberforce, speaking for the House of Lords, concluded that in view of the flexibility of the common law rule with respect to the date for the assessment of damages to which I have referred, the view taken by Megarry J. in *Wroth v. Tyler* was consistent with the common law.

I therefore conclude that, in the circumstances of this case, the appropriate date for the assessment of damages is the date of trial as found by the trial judge. Technically speaking, the date of assessment should be the date of judgment. That is the date upon which specific performance is ordered. For practical purposes, however, the evidence that is adduced which is relevant to enable damages to be assessed will be as of the date of trial. It is not usually possible to predict the date of judgment when the evidence is given.

The difference between the contract price and the value “given close to trial” as found by the trial judge is \$120,000. I would not deduct from this amount the increase in value of the respondent’s residence which he retained when the deal did not close. If the respondent had received a decree of specific performance, he would have had the prop-

rendue au moment de la rupture du contrat n’est sûrement pas pertinent. Dans la présente affaire, je ne puis voir comment des dommages-intérêts de 1 500 £ remplaceraient véritablement une ordonnance d’exécution intégrale du contrat de cession d’un terrain qui, au moment de l’ordonnance, vaut 5 500 £ de plus que le prix prévu au contrat.

À la page 59, le juge Megarry ajoute:

[TRADUCTION] Pourtant, j’affirmerais simplement, en principe, que des dommages-intérêts «au lieu» de l’exécution intégrale doivent être une solution de remplacement, qui produit le plus possible ce que l’exécution intégrale aurait produit. [Je souligne.]

C’est aussi ce sur quoi la Cour d’appel de l’Ontario s’est appuyée pour trancher l’affaire *Rimes*. Dans ses motifs de jugement, le juge en chef adjoint MacKinnon cite et approuve l’arrêt *Wroth c. Tyler*, soulignant que cet arrêt n’a pas été renversé par l’arrêt *Johnson c. Agnew*, précité. Je suis d’accord avec cette observation. Dans l’arrêt *Johnson c. Agnew*, lord Wilberforce a conclu, au nom de la Chambre des lords, qu’étant donné la souplesse de la règle de common law en ce qui concerne la date d’évaluation des dommages-intérêts que j’ai évoquée, le point de vue adopté par le juge Megarry dans l’arrêt *Wroth c. Tyler* était conforme à la common law.

Je conclus donc que, dans les circonstances de la présente affaire, la date appropriée pour évaluer les dommages-intérêts est la date du procès, comme l’a conclu le juge de première instance. En théorie, la date d’évaluation devrait être la date du jugement, à savoir la date à laquelle l’exécution intégrale est ordonnée. En pratique, toutefois, la preuve pertinente pour permettre d’évaluer les dommages-intérêts sera celle qui est disponible à la date du procès. Il n’est pas possible habituellement de prédire la date du jugement au moment où la preuve est produite.

Le juge de première instance a fixé à 120 000 \$ la différence entre le prix prévu au contrat et la valeur [TRADUCTION] «attribuée à une date rapprochée du procès». Je ne déduirais pas de ce montant la plus-value de la résidence de l’intimé que ce dernier a conservée lorsque le marché n’a pas été conclu. Si l’intimé avait obtenu une ordonnance