

Keith Paul Wile Appellant

v.

Retta Cook Respondent

INDEXED AS: WILE v. COOK

File No.: 18964.

1986: June 25; 1986: September 16.

Present: Chouinard, Lamer, Wilson, Le Dain and
La Forest JJ.ON APPEAL FROM THE COURT OF APPEAL FOR
NOVA SCOTIA

Real property — Agreement of purchase and sale — Premises damaged by fire — Purchaser either to cancel the agreement or to complete the sale and take insurance proceeds — Questions raised as to amount of insurance and as to whether insurance would be paid — Statutory declaration registered by purchaser, prior to closing date, requiring restoration or insurance sufficient for restoration — Vendor treating agreement as void — Tender made after closing date on clarification of insurance issue — Whether or not specific performance should be granted.

Contracts — Purchase and sale — Premises damaged by fire — Purchaser either to cancel the agreement or to complete the sale and take insurance proceeds — Questions raised as to amount of insurance and as to whether insurance would be paid — Statutory declaration registered by purchaser, prior to closing date, requiring restoration or insurance sufficient for restoration — Vendor treating agreement as void — Tender made after closing date on clarification of insurance issue — Whether or not specific performance should be granted.

Appellant agreed to buy a parcel of land with a building from respondent. The agreement of purchase and sale, in the standard form of the Nova Scotia Real Estate Association, contained a provision that the building remained at the risk of the vendor until closing and that the vendor held all insurance policies and their proceeds in trust for the parties in the case of damage. In the event of damage, the purchaser could either have the insurance proceeds and complete the purchase, or

Keith Paul Wile Appellant

c.

Retta Cook Intimée

a

RÉPERTORIÉ: WILE c. COOK

N° du greffe: 18964.

1986: 25 juin; 1986: 16 septembre.

b

Présents: Les juges Chouinard, Lamer, Wilson, Le Dain et La Forest.

EN APPEL DE LA COUR D'APPEL DE LA
NOUVELLE-ÉCOSSE

c

Biens immobiliers — Promesse de vente — Lieux endommagés par un incendie — Choix de l'acheteur de résilier la promesse de vente ou de parfaire la vente et recevoir l'indemnité d'assurance — Questions soulevées quant au montant de l'assurance et à la question de savoir s'il serait versé — Déclaration solennelle enregistrée par l'acheteur, avant la date de signature de la vente, requérant la remise en état des lieux ou une indemnité d'assurance suffisante pour les remettre en état — Promesse considérée comme nulle par le vendeur — Offre d'achat faite après la date fixée pour la signature et après avoir obtenu des éclaircissements sur la question de l'assurance — Y a-t-il lieu d'ordonner l'exécution pure et simple de la promesse?

d

Contrats — Vente — Lieux endommagés par un incendie — Choix de l'acheteur de résilier la promesse de vente ou de parfaire la vente et recevoir l'indemnité d'assurance — Questions soulevées quant au montant de l'assurance et à la question de savoir s'il serait versé — Déclaration solennelle enregistrée par l'acheteur, avant la date de signature de la vente, requérant la remise en état des lieux ou une indemnité d'assurance suffisante pour les remettre en état — Promesse considérée comme nulle par le vendeur — Offre d'achat faite après la date fixée pour la signature et après avoir obtenu des éclaircissements sur la question de l'assurance — Y a-t-il lieu d'ordonner l'exécution pure et simple de la promesse?

e

L'appelant a promis d'acheter à l'intimée un terrain sur lequel était érigé un bâtiment. La promesse de vente, rédigée selon la formule normalisée de la Nova Scotia Real Estate Association, stipulait que les risques de dommages au bâtiment demeureraient assumés par le vendeur jusqu'à la signature de la vente et que le vendeur détiendrait toutes les polices d'assurance et les indemnités d'assurance en fiducie pour les parties, en cas de dommages auxdits lieux. En cas de dommages,

cancel the agreement and have the money paid out returned. The agreement provided that time was of the essence.

The building was destroyed by fire prior to closing and the closing date was postponed to allow appellant's solicitors time to enquire about the insurance coverage. The vendor, however, denied a request for a further extension to allow for settlement of a dispute between the insurer and the vendor as to whether the insurance proceeds would be paid. Before the new closing date, the purchaser registered a statutory declaration stating that he elected under the agreement of purchase and sale to complete the purchase if the premises were restored or if there were enough insurance to restore them and so informed the vendor. Neither party tendered on the extended closing date. Subsequently, the vendor's solicitor informed the purchaser's solicitor that he considered the agreement of purchase and sale null and void. The purchaser's solicitor later learned that the insurer was prepared to cover the loss and endeavoured to tender the balance of the purchase price. This action was brought when the tender was refused. Specific performance was ordered at trial but set aside on appeal.

Held: The appeal should be dismissed.

When damage ensues to the property subject to the agreement, the purchaser is entitled to be granted time both to sort out what he is to do and to obtain the details of the insurance coverage from the vendor. This right is assured by the duty of trustee imposed on the vendor by the clause. The clause, however, does not accord the purchaser the right to wait and see if the insurer will pay. If the purchaser is concerned about this, he can elect to cancel the agreement.

The right claimed by the declaration went far beyond what the purchaser was entitled to require under the agreement. The purchaser was not making an election under clause 5 but rather was dictating different terms. This action amounted to a refusal to complete the agreement as written and constituted a repudiation of the agreement which the vendor was entitled to accept.

The "time of essence" clause and the question of whether, absent repudiation, a reasonable time might have been required had neither party been ready to tender on closing day became irrelevant in the circumstances.

l'acheteur pourrait soit toucher l'indemnité d'assurance et parfaire la vente, soit résilier la promesse et se voir remettre toute somme déjà versée. La promesse stipulait que le respect des délais impartis était une condition essentielle.

Un incendie a détruit le bâtiment avant la date de signature de la vente, qui fut alors prorogée pour permettre aux avocats de l'appelant de s'enquérir du montant de l'assurance. Toutefois, le vendeur a refusé d'accorder une autre prorogation de délai pour attendre le règlement d'un différend entre lui-même et l'assureur quant à la question de savoir si l'indemnité d'assurance serait versée. Avant la nouvelle date fixée pour la signature de la vente, l'acheteur a enregistré une déclaration solennelle dans laquelle il déclarait qu'il choisissait, conformément à la promesse de vente, de parfaire l'achat à la condition que les lieux soient remis en état ou qu'une indemnité d'assurance suffisante pour le faire soit versée, et il en a informé le vendeur. Aucune des parties n'a offert de signer la vente à la nouvelle date fixée pour le faire. Par la suite, l'avocat du vendeur a informé l'avocat de l'acheteur qu'il considérait la promesse de vente comme nulle et non avenue. Plus tard, l'avocat de l'acheteur a appris que l'assureur était disposé à verser une indemnité pour la perte subie et il a offert en paiement le solde du prix de vente. Cette offre a été refusée, d'où l'action intentée en l'espèce. L'exécution pure et simple de la promesse a été ordonnée en première instance, mais annulée en appel.

Arrêt: Le pourvoi est rejeté.

Lorsque le bien visé par une promesse de vente subit un dommage, l'acheteur a le droit de bénéficier d'un délai à la fois pour décider ce qu'il va faire et pour obtenir du vendeur les détails de l'assurance. Ce droit découle de l'obligation de fiduciaire imposée au vendeur par la clause. Toutefois, la clause ne donne pas à l'acheteur le droit d'attendre afin de voir si l'assureur paiera. Si l'acheteur s'inquiète à ce sujet, il peut choisir de résilier la promesse.

Le droit revendiqué dans la déclaration va bien au-delà de ce que l'acheteur est autorisé à exiger en vertu de la promesse. L'acheteur ne faisait pas alors le choix prévu par la clause 5, mais prescrivait plutôt de nouvelles conditions. Cela équivalait à un refus d'exécuter la promesse telle que rédigée et en constituait une résiliation que le vendeur était en droit d'accepter.

La clause du «respect des délais comme condition essentielle» et la question de savoir si, en l'absence de résiliation, un délai raisonnable aurait pu être requis si aucune des parties n'avait été prête à offrir de signer la vente au jour dit, sont devenues sans importance dans ces circonstances.

APPEAL from a judgment of the Nova Scotia Court of Appeal (1984), 63 N.S.R. 14, 141 A.P.R. 14, allowing an appeal and setting aside an order for specific performance granted by Nathanson J. (1983), 56 N.S.R. (2d) 711, 117 A.P.R. 711. *a* Appeal dismissed.

B. A. Crane, Q.C., and Paul Miller, for the appellant.

D. A. Miller, for the respondent.

The judgment of the Court was delivered by

LA FOREST J.—This appeal relates to a claim by a purchaser for specific performance of an agreement for the sale of land, or in lieu thereof damages. The trial judge Nathanson J. of the Supreme Court of Nova Scotia granted specific performance, but his judgment was reversed by the Supreme Court of Nova Scotia, Appeal Division which, by majority, declared the agreement rescinded and dismissed the action. It also dismissed a counterclaim by the vendor for the deposit, a matter that is not in issue here. Leave to appeal to this Court was granted on October 22, 1984. *e*

The appellant as purchaser and the respondent as vendor entered into an agreement of purchase and sale dated January 23, 1981 with respect to a piece of land in Hants County, Nova Scotia for a price of \$43,662. The agreement set February 27, 1981 as the closing date. It was in the standard form of Nova Scotia Real Estate Association and contained the following provisions:

5. All buildings and equipment upon the real property shall be and remain at the risk of the Vendor until closing. Pending completion of the sale, the Vendor will hold all insurance policies and the proceeds thereof in trust for the parties as their interests may appear and in event of damage to the said premises, the Purchaser may either have the proceeds of the insurance and complete the purchase, or may cancel the Agreement and have all moneys theretofore paid returned without interest. *i*

POURVOI contre un arrêt de la Cour d'appel de la Nouvelle-Écosse (1984), 63 N.S.R. 14, 141 A.P.R. 14, qui a accueilli l'appel et annulé l'ordonnance d'exécution pure et simple accordée par le juge Nathanson (1983), 56 N.S.R. (2d) 711, 117 A.P.R. 711. Pourvoi rejeté.

B. A. Crane, c.r., et Paul Miller, pour l'appellant.

D. A. Miller, pour l'intimée.

Version française du jugement rendu par

LE JUGE LA FOREST—Le présent pourvoi porte sur l'action d'un acheteur en vue d'obtenir l'exécution pure et simple d'une promesse de vente d'un terrain ou, à défaut, des dommages-intérêts. Le juge de première instance Nathanson de la Cour suprême de la Nouvelle-Écosse a ordonné l'exécution pure et simple, mais son jugement a été infirmé par la Division d'appel de la Cour suprême de la Nouvelle-Écosse qui, à la majorité, a déclaré la promesse rescindée et a rejeté l'action. Elle a également rejeté la demande reconventionnelle du vendeur portant sur le dépôt, une question qui n'est pas en litige dans la présente affaire. L'autorisation de se pourvoir devant cette Cour a été accordée le 22 octobre 1984. *e*

L'appellant à titre d'acheteur et l'intimée à titre de vendeur ont conclu une promesse de vente, datée du 23 janvier 1981, relativement à un terrain sis dans le comté de Hants, en Nouvelle-Écosse, pour un prix de 43 662 \$. La promesse fixait au 27 février 1981 la date de signature de la vente. Elle était rédigée selon la formule normalisée de la Nova Scotia Real Estate Association et contenait les stipulations suivantes: *f*

[TRADUCTION]

5. Les risques de dommages aux bâtiments et à tout le matériel qui se trouvent sur le bien-fonds sont et demeureront assumés par le vendeur jusqu'à la signature de la vente. En attendant que la vente soit complétée, le vendeur détiendra toutes les polices d'assurance et les indemnités d'assurance en fiducie pour les parties selon leurs intérêts respectifs et en cas de dommages auxdits lieux, l'acheteur pourra soit toucher l'indemnité de l'assurance et parfaire la vente, soit résilier la promesse et se voir remettre toute somme d'argent déjà versée, sans intérêt. *h*

9. Time shall in all respects be of the essence in the Agreement.

On February 26, the day before the closing date, the building on the property was destroyed by fire. The parties thereupon agreed to extend the time for closing by two weeks, setting March 13, 1981 as the closing date. Between the date of the fire and the new closing date, the purchaser's solicitor made enquiries about insurance coverage and neither party disputes the Court of Appeal's finding that he learned that there was at least enough to cover the total encumbrances against the property, i.e. \$35,000, even though he did not know the exact terms of the policy. Indeed, at the trial, the purchaser testified that his solicitor had told him there was \$50,000 coverage on the property. He also learned, however, that there was some question whether the insurer would deny liability on the ground that the fire was deliberately set, a ground the vendor consistently stated had no basis.

The purchaser's solicitor then asked that the closing date be delayed to allow time for the dispute between the vendor and the insurer to be settled. This request was denied by the vendor, who also refused to supply any information as to whether the property was covered by insurance and the particulars of any such coverage. We saw, however, that the purchaser had through his own enquiries obtained much of this information. I agree with the Court of Appeal's finding that what really concerned the purchaser was not the exact amount of the insurance coverage but whether any of it would be paid because there was evidence suggesting arson.

This finding is borne out by the next step taken by the purchaser. On March 10, 1981, three days before the new closing date, he registered a statutory declaration which, after reciting the basic facts regarding the agreement and its aftermath, set forth the purchaser's position as follows in clause 5:

9. Le respect des délais impartis est, à tous égards, une condition essentielle du contrat.

Le 26 février, la veille de la date de la signature de la vente, le bâtiment situé sur le terrain a été détruit par un incendie. Les parties ont alors convenu de proroger de deux semaines, savoir jusqu'au 13 mars 1981, la date de signature de la vente. Entre la date de l'incendie et la nouvelle date fixée pour la signature de la vente, l'avocat de l'acheteur s'est informé du montant de l'assurance et aucune partie ne conteste la conclusion de la Cour d'appel qu'il a appris qu'il était au moins suffisant pour couvrir les charges totales qui grevaient le bien, c.-à-d. 33 000 \$, même s'il n'a pu prendre connaissance des conditions exactes de la police. D'ailleurs, en première instance, l'acheteur a déposé que son avocat lui avait dit que le bien était assuré pour la somme de 50 000 \$. Toutefois, il a également appris qu'il était question que l'assureur décline toute responsabilité pour le motif que l'incendie avait été allumé volontairement, motif que le vendeur a toujours prétendu être dénué de tout fondement.

L'avocat de l'acheteur a alors demandé que la date de signature de la vente soit reportée pour permettre le règlement du litige entre le vendeur et l'assureur. Le vendeur a refusé d'accéder à cette demande et a également refusé de fournir quelque renseignement que ce soit sur la question de savoir si le bien était assuré, ainsi que sur les modalités de toute assurance de ce genre. Toutefois, nous avons constaté que l'acheteur avait, par ses propres démarches, obtenu la plupart de ces renseignements. Je suis d'accord avec la Cour d'appel pour conclure que ce qui préoccupait réellement l'acheteur, ce n'était pas tellement le montant exact de l'assurance, mais bien s'il serait versé, vu qu'il y avait des indices laissant croire à un incendie criminel.

Cette conclusion est confirmée par la mesure prise subséquemment par l'acheteur. Le 10 mars 1981, trois jours avant la nouvelle date de signature de la vente, il a enregistré une déclaration solennelle dans laquelle, après avoir énoncé les principaux faits concernant la promesse et ses suites, il expose ainsi sa position, à la clause 5:

5. THAT pursuant to clause five (5) of the aforementioned Agreement of Purchase and Sale I elect to complete the purchase once:

a) the premises are restored to the same condition as when I signed the Agreement of Purchase and Sale, or

b) it is determined that an amount of insurance sufficient to restore the premises to the same condition as when I signed the Agreement of Purchase and Sale will be paid, and in the event of either (a) or (b) above,

c) the premises are either restored or it is determined that sufficient insurance proceeds will be paid within a reasonable period of time.

Clause 6 of the declaration went on to say that the declaration was made for the purpose of giving notice of the purchaser's interest in the property to others.

On the day the declaration was registered, the purchaser's solicitor spoke to the vendor's solicitor and informed him of what he had done, and he later confirmed this by a letter dated March 13, 1981 (the day set as the new closing date) with which a copy of the declaration was enclosed. A passage in this letter reveals the purchaser's position that the election set forth in clause 5 of the declaration represented his understanding of clause 5 of the agreement. The passage reads:

As you will see from clause 5 of the above mentioned Declaration, my client elects to complete the purchase once the conditions contained in clause 5 are met.

Neither party tendered on March 13. The vendor's solicitor asserted that, in view of the statutory declaration, he knew the purchaser would not tender so he did not prepare a deed but made arrangements with another solicitor in his office to do so if this became necessary.

On April 3, 1981, the vendor's solicitor wrote the purchaser's solicitor. After acknowledging the latter's letter of March 13 regarding the statutory declaration, he informed him that since the proposed transaction did not close on the extended closing date, the vendor considered the agreement

[TRANSDUCTION]

5. QUE, conformément à la clause cinq (5) de la promesse de vente susmentionnée, je choisis de parfaire l'achat:

a) lorsque les lieux auront été remis dans l'état où ils étaient au moment où j'ai signé la promesse de vente, ou

b) lorsqu'il sera établi qu'un montant d'assurance suffisant pour remettre les lieux dans l'état où ils étaient au moment où j'ai signé la promesse de vente sera versé et, advenant la réalisation, soit de la condition a), soit de la condition b), ci-dessus,

c) lorsque les lieux seront remis en état ou lorsqu'il sera établi que sera versé, dans un délai raisonnable, une indemnité d'assurance suffisante.

La clause 6 de la déclaration ajoute que celle-ci a été faite afin d'aviser les tiers de l'intérêt de l'acheteur dans le bien.

Le jour où la déclaration a été enregistrée, l'avocat de l'acheteur s'est entretenu avec l'avocat du vendeur et l'a informé de ce qu'il avait fait, ce qu'il a confirmé par lettre en date du 13 mars 1981 (la nouvelle date fixée pour la signature de la vente), à laquelle était jointe une copie de la déclaration. Un passage de cette lettre révèle le point de vue de l'acheteur selon lequel le choix énoncé à la clause 5 de la déclaration représente son interprétation de la clause 5 de la promesse. Voici ce passage:

[TRANSDUCTION] Comme le montre la clause 5 de la déclaration susmentionnée, mon client choisit de parfaire la vente une fois remplies les conditions de la clause 5.

Aucune des parties n'a offert de signer la vente le 13 mars. L'avocat du vendeur a affirmé que, compte tenu de la déclaration solennelle, il savait que l'acheteur n'offrirait pas de signer la vente, aussi n'a-t-il pas rédigé d'acte de vente; il a cependant pris certains arrangements avec un autre avocat de son cabinet, pour qu'il en rédige un si cela devenait nécessaire.

Le 3 avril 1981, l'avocat du vendeur a écrit à l'avocat de l'acheteur. Après avoir accusé réception de la lettre du 13 mars que ce dernier lui avait fait parvenir au sujet de la déclaration solennelle, il l'a informé que, puisque la transaction projetée n'avait pas été conclue au nouveau jour fixé, le

of purchase and sale null and void. According to the vendor's solicitor, he had, on his return from holidays in late March, communicated this message by telephone to the purchaser's solicitor.

On May 13, 1981, the vendor completed a proof of loss claim with the insurer in the amount of \$50,000. On July 10, 1981, the purchaser's solicitor learned that the insurer was prepared to cover the loss in the amount of \$40,000. On the same day he endeavoured to tender the balance of the purchase price, but the tender was refused so this action was brought.

In this Court, counsel for the appellant purchaser made a three pronged argument, one based on the meaning of clause 5 of the agreement, another on the "time of the essence" clause, and a third on the question of whether the Court of Appeal wrongly reversed findings of fact by the trial judge.

In my view, the case can be disposed of largely on the basis of the interpretation to be given to clause 5 of the agreement. To understand the meaning of that clause, it is useful to refer to the situation that would prevail at common law in the absence of this provision. As McKeigan C.J.N.S. notes in giving the majority judgment of the Court of Appeal, the common law is harsh on a purchaser of real property that is damaged by fire or otherwise between the date of the agreement of sale and the date of closing. Unless otherwise provided by the agreement, the purchaser must go through with the purchase and pay the full purchase price. And he is not at common law entitled to the proceeds of any insurance on the property in the absence of express or implied arrangements for the purpose.

Clause 5 significantly alleviates the harshness of the common law. Under that provision, the buildings and equipment remain at the risk of the vendor until closing, "and in the event of damages to the said premises, the Purchaser may either have the proceeds of the insurance and complete the purchase, or may cancel the Agreement and

vendeur considérer la promesse de vente comme nulle et non avenue. D'après l'avocat du vendeur, c'est à son retour de vacances fin mars qu'il a communiqué ce message par téléphone à l'avocat de l'acheteur.

Le 13 mai 1981, le vendeur a rempli une réclamation de sinistre auprès de l'assureur, pour une somme de 50 000 \$. Le 10 juillet 1981, l'avocat de l'acheteur a appris que l'assureur était prêt à verser la somme de 40 000 \$ à titre d'indemnité pour la perte subie. Le même jour, il a offert en paiement le solde du prix de vente, mais l'offre a été refusée, d'où l'action intentée en l'espèce.

En cette Cour, l'avocat de l'acheteur appelant a soumis un argument à trois volets dont l'un était fondé sur le sens de la clause 5 de la promesse, le deuxième, sur la clause du [TRADUCTION] «respect des délais comme condition essentielle» et le troisième, sur la question de savoir si la Cour d'appel a eu tort d'infirmar les constatations de fait du juge de première instance.

À mon avis, le litige peut être résolu dans une large mesure en fonction de l'interprétation qu'il faut donner à la clause 5 de la promesse. Pour saisir le sens de cette clause, il est utile de parler de la situation qui existerait en *common law* en l'absence de cette stipulation. Comme le juge en chef McKeigan de la Nouvelle-Écosse le souligne en rendant l'arrêt majoritaire de la Cour d'appel, la *common law* est sans pitié pour l'acheteur d'un immeuble endommagé par le feu ou par quelque autre élément entre la date de la promesse de vente et celle fixée pour la signature de la vente. À moins de stipulation contraire dans la promesse, l'acheteur doit parfaire la vente et payer le prix d'achat en entier. Et la *common law* ne l'autorise pas à toucher l'indemnité de l'assurance qui a été souscrite sur l'immeuble en l'absence d'arrangements exprès ou tacites à cette fin.

La clause 5 atténue sensiblement la sévérité de la *common law*. En vertu de cette stipulation, le vendeur assume les risques de dommages aux bâtiments et au matériel jusqu'à la signature de la vente, [TRADUCTION] «et en cas de dommages auxdits lieux, l'acheteur pourra soit toucher l'indemnité de l'assurance et parfaire la vente, soit

have all moneys theretofore paid returned without interest". But the clause does not set forth any specific amount of insurance. Indeed, the vendor is under no duty to take out any insurance. All the clause provides for is that if the purchaser elects to go through with the purchase he is entitled to whatever insurance proceeds may be owing. It does not give the purchaser any guarantee that the insurance is necessarily collectible. Prudence may dictate that a purchaser himself obtain coverage during the period before closing, but I would not wish to be taken as making any comment regarding a solicitor's duty to so advise him in circumstances like the present.

I have no doubt that when damage ensues to the property subject to the agreement, such as occurred in this case, the purchaser is entitled to be granted time to sort out what he is to do, and he is also entitled to obtain the details of the insurance coverage from the vendor. McKeigan C.J.N.S. notes how the latter right can, if necessary, be enforced by application to a court in chambers in Nova Scotia. But as I mentioned before, the purchaser was not really concerned with finding out the details of the coverage. He had obtained considerable information about this through his solicitor's investigation. What was really dissuading him from going through with the transaction was the fear that the insurer would not pay. As I mentioned before, clause 5 of the agreement does not guarantee him this. On the occurrence of a fire, he is entitled to be given a reasonable time to assess his position, and to be informed of the facts concerning coverage. The duty of trustee imposed on the vendor by the clause assures him of this. But as already stated, the clause does not accord him the right to wait and see if the insurer will pay. If the purchaser is concerned about this, he can elect to cancel the agreement.

On the assumed basis that clause 5 entitled him to wait until he knew what the insurer would do, the purchaser filed the statutory declaration already mentioned and forwarded a copy to the vendor setting forth the nature of his right to elect as he understood it. But the right claimed by the

résilier la promesse et se voir remettre toute somme d'argent déjà versée, sans intérêt». Mais la clause n'indique aucun montant précis d'assurance. En fait, le vendeur n'a aucune obligation de souscrire une assurance. Tout ce que la clause stipule, c'est que si l'acheteur choisit de parfaire la vente, il aura droit à toute indemnité d'assurance alors due. Elle ne donne à l'acheteur aucune garantie que l'assurance est nécessairement payable. La prudence peut dicter à l'acheteur de souscrire lui-même une assurance pour la période antérieure à la signature de la vente, mais je ne prétends pas faire ici de commentaires sur le devoir de son avocat de le conseiller ainsi dans des circonstances comme les présentes.

Je n'ai aucun doute que lorsque le bien visé par une promesse subit un dommage comme celui qui s'est produit en l'espèce, l'acheteur a le droit de bénéficier d'un délai pour décider ce qu'il va faire et il est aussi en droit d'obtenir de son vendeur les détails de l'assurance. Le juge en chef McKeigan de la Nouvelle-Écosse souligne comment ce dernier droit peut, si nécessaire, être exercé par voie de requête au juge en chambre d'un tribunal en Nouvelle-Écosse. Mais, comme je l'ai déjà dit, l'acheteur n'était pas vraiment intéressé à connaître les détails de l'assurance. Il avait obtenu de nombreux renseignements à ce sujet grâce aux recherches de son avocat. Ce qui l'a vraiment dissuadé de parfaire la transaction, c'est la crainte que l'assureur ne paye pas. Comme je l'ai déjà dit, la clause 5 de la promesse ne lui accorde aucune garantie en ce sens. En cas d'incendie, il a droit à un délai raisonnable pour évaluer sa position et être informé des faits relatifs à l'assurance. L'obligation de fiduciaire imposée au vendeur par la clause lui garantit cela. Mais, je le répète, la clause ne lui donne pas le droit d'attendre afin de voir si l'assureur paiera. Si l'acheteur s'inquiète à ce sujet, il peut choisir de résilier la promesse.

Présumant que la clause 5 lui donnait le droit d'attendre de connaître ce que l'assureur ferait, l'acheteur a produit la déclaration solennelle déjà mentionnée, et en a remis une copie au vendeur, dans laquelle il exposait la nature de son droit de choisir tel qu'il l'interprétait. Mais le droit revendi-

declaration went far beyond what he was entitled to require under the agreement. Indeed he went beyond requiring that the insurance be collectible, but elected to complete the purchase once the premises were restored to the condition they were in when he signed the agreement, or it was determined that insurance proceeds sufficient for this purpose would be paid within a reasonable time. In a word, he was not making the election provided for under clause 5 of the agreement, but was in effect dictating different terms. This, as McKeigan C.J.N.S. points out, amounted to a refusal to complete the agreement as written; it constituted a repudiation of the agreement. The vendor was then entitled to accept this repudiation, which he did, originally by a telephone call in late March of 1981 and then formally by letter dated April 3, 1981. The "time of essence" clause, as can be seen, is irrelevant in the circumstances, as in consequence is the question whether, absent repudiation, a reasonable time might have been required if neither party was ready to tender on closing day.

Nor do I think the different view of certain facts taken by the trial judge and the Court of Appeal affect the matter. The most important argument made in this context was that the statutory declaration did not constitute a repudiation of the agreement. This is not so much a finding of fact as a conclusion based on facts, and as I have indicated, I agree with the conclusion reached by the Court of Appeal.

For these reasons, I would dismiss the appeal with costs.

Appeal dismissed with costs.

Solicitors for the appellant: Miller and Associates, Lower Sackville.

Solicitors for the respondent: Stewart, MacKeen & Covert, Halifax.

qué dans la déclaration va bien au-delà de ce qu'il est autorisé à exiger en vertu de la promesse. En fait, il ne se contente pas d'exiger que l'assurance soit payable, il choisit de ne conclure la vente qu'une fois que les lieux auront été remis dans l'état où ils étaient au moment où il a signé la promesse ou lorsqu'il sera établi qu'une indemnité d'assurance suffisante pour cette fin sera versée dans un délai raisonnable. En un mot, il ne faisait pas alors le choix prévu par la clause 5 de la promesse, mais il prescrivait en réalité de nouvelles conditions. Comme l'a fait remarquer le juge en chef McKeigan de la Nouvelle-Écosse, cela équivaut à un refus d'exécuter la promesse telle que rédigée; c'est une résiliation de la promesse. Le vendeur était alors en droit d'accepter cette résiliation, ce qu'il a fait, d'abord par téléphone fin mars 1981 puis, formellement, par lettre en date du 3 avril 1981. La clause du [TRADUCTION] «respect des délais comme condition essentielle», comme on peut le constater, est sans importance en l'espèce, tout comme, en conséquence, la question de savoir si, en l'absence de résiliation, un délai raisonnable aurait pu être requis si aucune des parties n'avait été prête à offrir de signer la vente au jour dit.

Je ne pense pas non plus que les interprétations différentes de certains faits données par le juge de première instance et par la Cour d'appel changent quelque chose. L'argument le plus important à cet égard est que la déclaration solennelle ne constitue pas une résiliation de la promesse. Il s'agit moins d'une constatation de fait que d'une conclusion fondée sur des faits constatés et, comme je l'ai déjà indiqué, je suis d'accord avec la conclusion de la Cour d'appel.

Pour ces motifs, je suis d'avis de rejeter le pourvoi avec dépens.

Pourvoi rejeté avec dépens.

Procureurs de l'appellant: Miller and Associates, Lower Sackville.

Procureurs de l'intimée: Stewart, MacKeen & Covert, Halifax.