

Nelson Lumber Company Ltd. (*Plaintiff*)
Appellant;

and

**Integrated Building Corporation Ltd.,
Belvedere Developments Ltd., A. Brudnitzki
Construction Ltd., Huron & Erie Mortgage
Corporation, and The City of Edmonton**
(*Defendants*) *Respondents;*

and

A. Brudnitzki Construction Ltd. *Third
Party.*

1972: October 17; 1973: January 31.

Present: Martland, Ritchie, Hall, Spence and
Laskin JJ.

ON APPEAL FROM THE SUPREME COURT OF
ALBERTA, APPELLATE DIVISION

*Mechanics' liens—Registration—Claim of lien in
respect of materials supplied for subcontractor—Part
of material picked up at materialman's premises and
brought to building site by subcontractor—Determi-
nation of date as of which prescribed time for filing lien
begins to run—The Mechanics Lien Act, 1960 (Alta.),
c. 64.*

Material to the value of \$8,473.23, for which it was not paid, was supplied by the appellant to the order of a subcontractor for the finishing work on a certain building. This material was supplied during the period November 6, 1969, to February 14, 1970, and part of it was delivered to the land upon which the building was being erected and part of it was picked up at the appellant materialman's premises by the subcontractor. The latter brought some of this material to the building site between March 16 and March 28, 1970, during which period an employee of the subcontractor was employed at the site.

A claim of lien, registered on April 3, 1970, was declared invalid by Greschuk J. by reason of late filing, and this view was sustained by a majority in the Alberta Appellate Division. With leave, the materialman then appealed to this Court.

Held: The appeal should be allowed.

There is no distortion of *The Mechanics Lien Act* in recognizing a materialman's right to lien upon the

Nelson Lumber Company Ltd.
(*Demanderesse*) *Appelante;*

et

**Integrated Building Corporation Ltd.,
Belvedere Developments Ltd., A. Brudnitzki
Construction Ltd., Huron & Erie Mortgage
Corporation, and The City of Edmonton**
(*Défenderesses*) *Intimées.*

et

A. Brudnitzki Construction Ltd. *Tierce
Partie.*

1972: le 17 octobre; 1973: le 31 janvier.

Présents: Les Juges Martland, Ritchie, Hall, Spence
et Laskin.

EN APPEL DE LA CHAMBRE D'APPEL DE LA COUR
SUPRÊME DE L'ALBERTA

*Privilège ouvrier—Enregistrement—Réclamation de
privilège à l'égard de matériaux fournis à un sous-trai-
tant—Partie des matériaux recueillis aux locaux du
fournisseur et apportés au chantier par sous-trai-
tant—Détermination de la date à laquelle commence
la période prescrite pour le dépôt du privilège—The
Mechanics Lien Act, 1960 (Alta), c. 64.*

Des matériaux d'une valeur de \$8,473.23, qui ne leur ont pas été payés, ont été fournis par l'appelante sur commande à un sous-traitant pour l'exécution de son contrat de finition dans un certain immeuble. Ces matériaux ont été fournis au cours de la période qui s'est écoulée entre le 6 novembre 1969 et le 14 février 1970; une partie a été livrée sur le terrain où on construisait l'immeuble et une partie a été recueillie aux locaux du fournisseur de matériaux appelant par le sous-traitant. Ce dernier a apporté une partie de ces matériaux au chantier de construction entre le 16 mars et le 28 mars 1970. Au cours de cette période, un employé du sous-traitant travaillait au chantier.

Une réclamation de privilège, enregistrée le 3 avril 1970, a été déclarée invalide par le Juge Greschuk en raison de son dépôt tardif, et la majorité de la Chambre d'appel de l'Alberta a confirmé cette conclusion. Le fournisseur de matériaux a obtenu l'autorisation d'appeler à cette Cour.

Arrêt: L'appel doit être accueilli.

On ne force pas le sens du *Mechanics Lien Act* en reconnaissant le droit à un privilège que détient le

delivery to the site by the subcontractor of material ordered from the materialman for the subcontractor's use in carrying out its work on the site. So long as the materials are intended for the site in pursuance of the subcontractor's arrangement with the materialman, the particular date of arrival there, whether brought directly by the materialman or its agent or carrier, or indirectly by the subcontractor, is not material to the subsistence of the materialman's lien, so long, at least, as they do arrive during the performance by the subcontractor of its contract with the general contractor or, if brought directly by the materialman, are so brought pursuant to its contract with the subcontractor. Hence, the time for registration by the materialman will run from the date that the last of the materials are so brought on to the site.

Board of Trustees of Rocky Mountain School Division No. 15 v. Atlas Lumber Co. Ltd., [1954] S.C.R. 589; *Hectors Ltd. v. Manufacturers Life Insurance Co.*, [1967] S.C.R. 153, followed.

APPEAL from a judgment of the Supreme Court of Alberta, Appellate Division¹, dismissing an appeal from an order of Greschuk J. declaring a claim of lien invalid. Appeal allowed.

J. A. Matheson, for the plaintiff, appellant.

B.A. Crane, for the defendants, respondents.

The judgment of the Court was delivered by

LASKIN J.—This appeal arises out of a materialman's claim of lien under *The Mechanics Lien Act*, 1960 (Alta.), c.64, in respect of materials supplied to the order of a subcontractor which required them to perform its contract for the finishing work on a certain building. The claim of lien, registered on April 3, 1970, was declared invalid by Greschuk J. by reason of late filing, and this view was sustained by a majority in the Alberta Appellate Division.

¹ [1971] 5 W.W.R. 51, 21 D.L.R. (3d) 54.

fournisseur de matériaux lors de la livraison au chantier, par le sous-traitant, des matériaux qui ont été commandés au fournisseur de matériaux et qui doivent être utilisés par le sous-traitant pour les travaux qu'il exécute sur le chantier. Pour autant que les matériaux sont destinés au chantier en conformité de l'entente intervenue entre le sous-traitant et le fournisseur de matériaux, la date précise de l'arrivée des matériaux au chantier, qu'ils y soient apportés directement par le fournisseur de matériaux ou par son mandataire ou transporteur, ou indirectement par le sous-traitant, importe peu au maintien du privilège du fournisseur de matériaux, pourvu, du moins, qu'ils y arrivent pendant que le sous-traitant exécute le contrat qu'il a conclu avec l'entrepreneur général, ou, s'ils sont apportés directement par le fournisseur de matériaux, pourvu qu'ils le soient en conformité du contrat que ce dernier a conclu avec le sous-traitant. Donc, le délai d'enregistrement du privilège par le fournisseur de matériaux commence à courir à partir du jour où le dernier des matériaux est ainsi apporté au chantier.

Arrêts suivis: *Board of Trustees of Rocky Mountain School Division No. 15 c. Atlas Lumber Co. Ltd.*, [1954] R.C.S. 589; *Hectors Ltd. c. Manufacturers Life Insurance Co.* [1967] R.C.S. 153.

APPEL d'un jugement de la Chambre d'Appel de la Cour suprême de l'Alberta¹, rejetant un appel d'un jugement du Juge Greschuk qui avait déclaré invalide une réclamation de privilège.

J. A. Matheson, pour la demanderesse, appelante.

B. A. Crane, pour les défenderesses, intimées.

Le jugement de la Cour a été rendu par

LE JUGE LASKIN—Le présent appel découle d'une réclamation de privilège de fournisseur de matériaux déposée en vertu du *Mechanics Lien Act*, 1960 (Alta.), c. 64, à l'égard de matériaux fournis sur commande à un sous-traitant qui en avait besoin pour l'exécution de son contrat de finition dans un certain immeuble. La réclamation de privilège, enregistrée le 3 avril 1970, a été déclarée invalide par le Juge Greschuk, en raison de son dépôt tardif, et la majorité de la Chambre d'appel de l'Alberta a confirmé cette conclusion.

¹ [1971] 5 W.W.R. 51, 21 D.L.R. (3d) 54.

The central question for this Court is the determination of the date as of which the prescribed time for filing a materialman's claim of lien begins to run. This is not to be confused with either the date of the making of the contract with the subcontractor for the supply of the designated materials or the date of the full or substantial performance of the contract by the materialman. It is the general rule that a lien must arise before the time within which it must be filed begins to run. Section 4(1) of the Alberta *Mechanics Lien Act* expresses this general rule as follows:

4. (1) Unless he signs an express agreement to the contrary and subject to subsection (2), a person who

- (a) does or causes to be done any work upon or in respect of an improvement, or
- (b) furnishes any material to be used in an improvement,

for an owner, contractor or sub-contractor has, for so much of the price of the work or material as remains due to him a lien upon the estate or interest of the owner in the land in respect of which the improvement is being made.

It is amplified by s.8 which states that "the lien created by this Act arises when the work is begun or the first material is furnished".

In the case of a contractor, subcontractor or workman, the work is done on the land which is the subject of the lien claim. A materialman, unlike any of those, is a person who sells or provides materials which are intended for the building or the improvement on the land, but without performing on the land any work of installation or incorporation. To put him in an equivalent position of being able to claim a lien upon the owner's estate, s.7 of the Alberta Act extends the ordinary meaning of the words "furnishes material to be used", found in s.4(1), as follows:

La question principale que cette Cour doit déterminer est la date à laquelle commence la période prescrite pour le dépôt d'une réclamation de privilège de fournisseur de matériaux. Il ne faut pas confondre ce jour avec celui de la conclusion du contrat avec le sous-traitant pour la fourniture des matériaux spécifiés ni avec le jour où le fournisseur de matériaux a exécuté en totalité ou en grande partie son contrat. En règle générale, les privilèges doivent exister avant que le délai dans lequel ils doivent être déposés commence à s'écouler. L'article 4(1) du *Mechanics Lien Act* de l'Alberta énonce cette règle générale comme suit:

[TRADUCTION] 4. (1) A moins qu'il ne signe une entente expresse au contraire et sous réserve du paragraphe (2), celui qui

- (a) effectue ou fait effectuer quelque travail sur une amélioration ou relativement à une amélioration, ou

- (b) fournit quelque matériau destiné à être utilisé pour effectuer une amélioration,

pour le compte d'un propriétaire, d'un entrepreneur ou d'un sous-traitant, détient, jusqu'à concurrence du coût des travaux ou du prix des matériaux qui lui est encore dû, un privilège sur le droit ou l'intérêt du propriétaire dans le bien-fonds à l'égard duquel l'amélioration est faite.

La règle est développée à l'art. 8 qui édicte que [TRADUCTION] «le privilège établi par la présente loi naît au moment où les travaux sont commencés ou les premiers matériaux fournis».

Dans le cas d'un entrepreneur, d'un sous-traitant ou d'un ouvrier, les travaux sont effectués sur le bien-fonds visé par la réclamation de privilège. Les fournisseurs de matériaux, par contre, vendent ou fournissent des matériaux destinés à l'immeuble ou à l'amélioration située sur le bien-fonds, sans toutefois exécuter sur le bien-fonds quelque travail d'installation ou d'incorporation. Pour les mettre dans une situation équivalente leur permettant de réclamer un privilège sur le droit du propriétaire, l'art. 7 de la Loi de l'Alberta élargit le sens ordinaire de l'expression [TRADUCTION] «fournit quelque matériau destiné à être utilisé», qui figure à l'art. 4(1):

7. (1) Material shall be considered to be furnished to be used within the meaning of this Act when it is delivered either on the land upon which it is to be used or on such land or in such place in the immediate vicinity thereof as is designated by the owner or his agent or by the contractor or sub-contractor.

(2) Notwithstanding that any material to be used in an improvement may not have been delivered in strict accordance with subsection (1), where the material is incorporated in the improvement the person furnishing the material has a lien as set out in section 4.

The facts of the present case are that the appellant, under its contract with the finishing subcontractor, supplied material to the value of \$8,473.23 for which it was not paid. This material was supplied during the period November 6, 1969, to February 14, 1970, and part of it was delivered to the land upon which the building was being erected and part of it was picked up at the appellant materialman's premises by the subcontractor. The latter (it was so held by the Alberta Appellate Division) brought some of this material to the building site between March 16 and March 28, 1970. During this period, an employee of the subcontractor was employed at the site. There is no direct evidence as to when the subcontractor had fully or substantially performed its finishing work pursuant to its contract with the general contractor for the project, but in the absence of any countering evidence I am of opinion that the inference is warranted that the subcontractor's employee was lawfully on the site to carry out finishing work.

Since there is no suggestion here that any land or other place in the immediate vicinity of the building site was designated for the deposit of the materials supplied by the appellant, and since the record is silent on whether any of the materials were incorporated in the improvement, neither the concluding part of s.7(1) nor s.7(2) is available in aid of the appellant. Its case must depend on the effect of the opening words in s.7(1) ("Material shall be considered to

[TRANSLATION] 7. (1) Les matériaux sont réputés être fournis en vue d'être utilisés, au sens de la présente loi, lorsqu'ils sont livrés sur le terrain où ils doivent être utilisés ou sur le terrain ou l'emplacement, dans le voisinage immédiat, qu'a désigné soit le propriétaire ou son mandataire, soit l'entrepreneur ou le sous-traitant.

(2) Même si quelque matériau destiné à être utilisé dans une amélioration n'est pas livré conformément au paragraphe (1), lorsque le matériau est incorporé à l'amélioration, celui qui fournit le matériau détient un privilège tel qu'énoncé à l'article 4.

Les faits de la présente espèce sont les suivants: l'appelante, en vertu d'un contrat qu'elle avait conclu avec le sous-traitant chargé de la finition, a fourni des matériaux d'une valeur de \$8,473.23, qui ne lui ont pas été payés. Ces matériaux ont été fournis au cours de la période qui s'est écoulée entre le 6 novembre 1969 et le 14 février 1970; une partie des matériaux a été livrée sur le terrain où on construisait l'immeuble et une partie a été recueillie aux locaux du fournisseur de matériaux appelant par le sous-traitant. Ce dernier (c'est ce qu'a décidé la Chambre d'appel de l'Alberta) a apporté une partie de ces matériaux au chantier de construction entre le 16 mars et le 28 mars 1970. Au cours de cette période, un employé du sous-traitant travaillait au chantier. Il n'existe aucune preuve directe quant à la date à laquelle le sous-traitant a totalement ou en grande partie exécuté son travail de finition en conformité du contrat qu'il avait conclu avec l'entrepreneur général du projet, mais en l'absence de toute preuve du contraire, je suis d'avis qu'on peut avec raison conclure que l'employé du sous-traitant se trouvait légitimement au chantier afin d'effectuer le travail de finition.

Étant donné qu'on ne laisse pas entendre ici que quelque terrain ou autre endroit situé dans le voisinage immédiat du chantier de construction a été désigné pour le dépôt des matériaux fournis par l'appelante et étant donné que rien dans le dossier ne montre si certains des matériaux ont été incorporés à l'amélioration, ni la fin de l'art. 7(1), ni l'art. 7(2) ne sont de quelque secours à l'appelante. Le bien-fondé de sa cause doit dépendre de l'effet du début de l'art. 7(1)

be furnished to be used . . . when it is delivered . . . on the land upon which it is to be used”), words which must be read back into s.4(1) to support a claim of lien.

No lien can arise in favour of a materialman if its material, supplied pursuant to a contract with a subcontractor, never reaches the building site. I am hence unable to understand any submission that the time for filing a claim of lien can begin to run merely upon the last supply of material, even if the material is picked up by the subcontractor or is delivered, on its instructions, to its premises by the materialman. In the present case, some of the material supplied as of February 14, 1970, was in fact delivered to the building site. Sections 27 and 32(2)(a) of the Alberta Act make it clear, however, that the maintenance of a lien is associated with the date when the last materials are furnished; and so the question that is raised is whether the materialman's right to enforce a lien depends on the running of the prescribed filing time from the last date that the materialman itself or its agent made a delivery to the building site. Behind this question is the relationship of materialman to its subcontractor and the latter's control over the pace and place of deliveries, which may, of course, be affected by procurement exigencies and building progress, among other things.

Section 32 of the Alberta Act prescribes the time for registering or filing a claim of lien, and in setting out its terms I emphasize the obvious that it presupposes that a right to lien has arisen. It is in these words:

32. (1) A lien in favour of a contractor or a subcontractor in cases not otherwise provided for, may be registered at any time up to the completion or abandonment of the contract or sub-contract, as the case may be, and

[TRANSLATION] («Les matériaux sont réputés être fournis en vue d'être utilisés . . . lorsqu'ils sont livrés . . . sur le terrain où ils doivent être utilisés»), termes qui doivent être rapportés à l'art. 4(1) pour fonder une réclamation de privilège.

Aucun privilège ne peut naître en faveur d'un fournisseur de matériaux si ces matériaux, fournis en conformité d'un contrat avec un sous-traitant, ne parviennent jamais au chantier de construction. Il m'est donc impossible de comprendre la prétention que le délai dans lequel une réclamation de privilège doit être déposée peut commencer à s'écouler simplement lorsque le dernier des matériaux a été fourni, même si les matériaux sont recueillis par le sous-traitant ou livrés à ses locaux, sur ses ordres, par le fournisseur de matériaux. En l'espèce, certains des matériaux fournis jusqu'au 14 février 1970 ont de fait été livrés au chantier de construction. Les articles 27 et 32(2)(a) de la Loi de l'Alberta montrent clairement, toutefois, que la préservation d'un privilège est associée à la date à laquelle les derniers matériaux sont fournis; il s'agit donc de savoir si le droit qu'a le fournisseur de matériaux d'exercer un privilège dépend de l'écoulement du délai de dépôt prescrit à partir du dernier jour où le fournisseur de matériaux lui-même ou son mandataire a effectué une livraison au chantier de construction. Cette question entraîne celle des rapports du fournisseur de matériaux avec le sous-traitant et celle du contrôle que ce dernier exerce sur le mouvement et le lieu des livraisons qui, bien sûr, peuvent être soumis aux exigences d'achat et à la marche de la construction, entre autres.

L'article 32 de la Loi de l'Alberta édicte dans quel délai il faut enregistrer ou déposer une réclamation de privilège; en donnant le texte de cet article, je signale un point évident, soit que l'article presuppose qu'un privilège est né. L'article est rédigé comme suit:

[TRANSLATION] 32. (1) Un privilège en faveur d'un entrepreneur ou d'un sous-traitant, dans les cas non visés par une disposition contraire, peut être enregistré en tout temps jusqu'à l'exécution intégrale ou l'abandon du contrat ou du sous-contrat, selon le cas, et

(a) within thirty-five days after completion or abandonment, or,

(b) where the improvement in respect of which the lien arises is an oil or gas well or an oil or gas pipe line, within one hundred and twenty days after completion or abandonment.

(2) A claim of lien for materials may be registered at any time during the furnishing of the materials and

(a) within thirty-five days after the last of the materials is furnished, or

(b) where the improvement in respect of which the lien arises is an oil or gas well or an oil or gas pipe line, within one hundred and twenty days after the last of the materials is furnished.

(3) A lien for the performance of services may be registered at any time during the performance of the services and

(a) within thirty-five days after the performance of the services is completed, or

(b) where the improvement in respect of which the lien arises is an oil or gas well or an oil or gas pipe line, within one hundred and twenty days after the performance of the services is completed.

(4) A lien for wages may be registered at any time during the performance of the work for which the wages are claimed and

(a) within thirty-five days after the completion of the work, or

(b) in the case of a lien for wages owing for work in, at or about a mine, within sixty days after the completion of the work.

(5) Where, in respect of work done on or material furnished for an improvement,

(a) something is improperly done, or

(b) something that should have been done is not done,

at the time when the thing should have been done and if at a later date the thing improperly done is put right or the thing not done is done, the doing of the thing at the later date shall not be deemed to be the completion of the work or the furnishing of the last materials so as to enable a person to extend the time limited by this section for registering a lien.

Although s.32(2)(a), which is the relevant provision here, speaks only of "the furnishing

(a) dans les trente-cinq jours qui suivent l'exécution intégrale ou l'abandon, ou,

(b) lorsque l'amélioration à l'égard de laquelle le privilège naît est un puits de pétrole ou de gaz ou un pipe-line de pétrole ou de gaz, dans les cent vingt jours qui suivent l'exécution intégrale ou l'abandon.

(2) Une réclamation de privilège à l'égard de matériaux peut être enregistrée en tout temps au cours de la période de fourniture des matériaux et

(a) dans les trente-cinq jours qui suivent celui où le dernier des matériaux est fourni, ou

(b) lorsque l'amélioration à l'égard de laquelle le privilège naît est un puits de pétrole ou de gaz ou un pipe-line de pétrole ou de gaz, dans les cent vingt jours qui suivent celui où le dernier des matériaux est fourni.

(3) Un privilège pour la prestation de services peut être enregistré en tout temps au cours de la période où les services sont exécutés et

(a) dans les trente-cinq jours qui suivent la prestation intégrale des services, ou

(b) lorsque l'amélioration à l'égard de laquelle le privilège naît est un puits de pétrole ou de gaz ou un pipe-line de pétrole ou de gaz, dans les cent vingt jours qui suivent la prestation intégrale des services.

(4) Un privilège pour salaire peut être enregistré en tout temps au cours de l'exécution du travail à l'égard duquel le salaire est réclamé et

(a) dans les trente-cinq jours qui suivent l'exécution complète du travail, ou

(b) dans le cas d'un privilège pour salaire se rapportant à un travail effectué dans une mine ou relatif à une mine, dans les soixante jours qui suivent l'exécution complète du travail.

(5) Lorsqu'à l'égard de travaux effectués ou de matériaux fournis pour une amélioration,

(a) quelque chose a été mal fait, ou

(b) quelque chose qui aurait dû être fait ne l'a pas été,

au moment où cette chose aurait dû être faite, et si par la suite la chose mal faite est corrigée ou la chose qui n'a pas été faite est faite, cela n'est pas réputé constituer l'exécution complète des travaux ou la fourniture des derniers matériaux de façon à permettre à une personne de prolonger le délai d'enregistrement d'un privilège prescrit au présent article.

Bien que l'art. 32(2)(a), la disposition pertinente en l'espèce, parle uniquement de «fourni-

of the materials" and the prescribed number of days "after the last of the materials is furnished", in contrast to the formula of "furnished to be used", it does not, in my opinion, reduce or qualify the effect of ss.4(1) and 7(1), which deal with the creation of a materialman's lien. That this is so is evident from s.8, to which I have already referred, which also uses the bare word "furnished". Nothing turns on the fact that s.32 speaks of "a lien", when referring to a contractor, subcontractor or workman but speaks of "a claim of lien" for materials. The difference perhaps takes account of the fact that, in the case of the former, work is performed upon the subject land, and this is not so in the case of a materialman.

In the Alberta Appellate Division both Johnson J.A. and Clement J.A. were of the opinion that the delivery envisaged by s.7(1) was delivery by the materialman itself or by its agent (who, in the view of Johnson J.A., may be the subcontractor if it picks up the material and immediately takes it to the building site). Clement J.A. buttressed his separate opinion by reliance on s.7(2) as indicating that unless the materialman is the deliveror to the building site, it can only claim a lien if the material has been incorporated in the improvement. In my opinion, this view is self-serving; s.7 is concerned with the place of delivery and not with either the person delivering or the time thereof.

I do not regard the position taken by the majority in the Alberta Appellate Division as compelled by the language of the Act. As McDermid J.A. pointed out in his dissenting reasons, "there is no restriction on who may deliver the materials". There must therefore be good reason, consistent with promoting the purpose of the Act, to limit the materialman's right to lien in the way proposed by Johnson and

ture des matériaux» et du nombre prescrit de jours après «celui où le dernier des matériaux est fourni», par opposition à l'expression [TRADUCTION] «fournis en vue d'être utilisés», cela, à mon avis, ne diminue ni ne restreint l'effet des art. 4(1) et 7(1), qui ont trait à la création d'un privilège de fournisseur de matériaux. Qu'il en soit ainsi, c'est ce qui ressort de l'art. 8 dont j'ai déjà fait mention et qui utilise également le simple terme [TRADUCTION] «fourni». Peu importe que l'art. 32 parle d'un «privilège» lorsqu'il est question d'un entrepreneur, d'un sous-traitant ou d'un ouvrier, mais d'une «réclamation de privilège» lorsqu'il est question de matériaux. La différence tient peut-être compte du fait que, dans le premier cas, les travaux sont exécutés sur le bien-fonds en cause, alors qu'il n'en est pas ainsi dans le cas d'un fournisseur de matériaux.

En Chambre d'appel de l'Alberta, les Juges d'appel Johnson et Clement étaient tous deux d'avis que la livraison visée par l'art. 7(1) est la livraison effectuée par le fournisseur de matériaux lui-même ou par son mandataire (qui, de l'avis du Juge d'appel Johnson, peut être le sous-traitant si celui-ci recueille les matériaux et les apporte immédiatement au chantier de construction). Le Juge d'appel Clement a renforcé son opinion distincte en invoquant l'art. 7(2) qui, selon lui, indique que le fournisseur de matériaux, à moins de faire lui-même la livraison au chantier de construction, ne peut réclamer un privilège que si les matériaux ont été incorporés à l'amélioration. À mon avis, cet avis sert les intérêts de ceux qui l'avancent; l'art. 7 traite du lieu de livraison et non de la personne qui effectue la livraison ou du moment de la livraison.

Je ne considère pas que la position qu'a prise la majorité de la Chambre d'appel de l'Alberta était requise par les termes de la Loi. Comme l'a signalé le Juge d'appel McDermid dans sa dissidence: [TRADUCTION] «aucune restriction n'est énoncée quant à la personne qui peut livrer les matériaux». Il faut donc un motif valable, compatible avec le but de la Loi, pour limiter le privilège du fournisseur de matériaux de la

Clement J.J.A. I am in accord with the view expressed by Rand J. in *Board of Trustees of Rocky Mountain School Division No. 15 v. Atlas Lumber Co. Ltd.*², at p. 593, that the *Alberta Mechanics Lien Act* "undoubtedly is to be interpreted to further its purposes which are to provide security for those who contribute work or materials to the construction of an improvement". Certainly there must be due regard for time limitations, but this does not mean that their application should be viewed narrowly.

I do not see any distortion of *the Mechanics Lien Act* in recognizing a materialman's right to lien upon the delivery to the site by the subcontractor of material ordered from the materialman for the subcontractor's use in carrying out its work on the site. A subcontractor may well have to collect or assemble materials before using them on the site, or the site may be, at a particular time, too limited in size or too congested with equipment to permit direct delivery thereto of supplies by a materialman. So long as the materials are intended for the site in pursuance of the subcontractor's arrangement with the materialman—and that is conceded in the present case—the particular date of arrival there, whether brought directly by the materialman or its agent or carrier, or indirectly by the subcontractor, is not material to the subsistence of the materialman's lien, so long, at least, as they do arrive during the performance by the subcontractor of its contract with the general contractor or, if brought directly by the materialman, are so brought pursuant to its contract with the subcontractor. The time for registration by the materialman will run then from the date that the last of the materials are so brought on to the site.

façon proposée par les Juges d'appel Johnson et Clement. Je souscris à l'avis exprimé par le Juge Rand dans l'arrêt *Board of Trustees of Rocky Mountain School Division No. 15 c. Atlas Lumber Co. Ltd.*², à la p. 593, savoir que le *Mechanics Lien Act* de l'Alberta [TRADUCTION] «doit indubitablement s'interpréter de façon à favoriser ses objets qui sont de protéger ceux qui en travaillant ou en fournissant des matériaux, contribuent à la construction d'une amélioration». A coup sûr, il faut dûment tenir compte des délais fixés, mais cela ne veut pas dire qu'il faut interpréter leur application de façon étroite.

Je ne crois pas qu'on force le sens du *Mechanics Lien Act* en reconnaissant le droit à un privilège que détient le fournisseur de matériaux lors de la livraison au chantier, par le sous-traitant, des matériaux qui ont été commandés au fournisseur de matériaux et qui doivent être utilisés par le sous-traitant pour les travaux qu'il exécute sur le chantier. Il peut arriver que le sous-traitant doive recueillir ou rassembler les matériaux avant de les utiliser sur le chantier ou qu'à un moment donné, le chantier soit trop exigü ou trop encombré de matériel pour que le fournisseur puisse y livrer directement les matériaux. Pour autant que les matériaux sont destinés au chantier en conformité de l'entente intervenue entre le sous-traitant et le fournisseur de matériaux, fait reconnu en l'espèce, la date précise de l'arrivée des matériaux au chantier, qu'ils y soient apportés directement par le fournisseur de matériaux ou par son mandataire ou transporteur, ou indirectement par le sous-traitant, importe peu au maintien du privilège du fournisseur de matériaux, pourvu, du moins, qu'ils y arrivent pendant que le sous-traitant exécute le contrat qu'il a conclu avec l'entrepreneur général, ou, s'ils sont apportés directement par le fournisseur de matériaux, pourvu qu'ils le soient en conformité du contrat que ce dernier a conclu avec le sous-traitant. Le délai d'enregistrement du privilège par le fournisseur de matériaux commence alors à courir à partir du jour où le dernier des matériaux est ainsi apporté au chantier.

²[1954] S.C.R. 589.

² [1954] R.C.S. 589.

Both in the *Atlas Lumber Co. Ltd.* case, cited above and in the more recent case of *Hectors Ltd. v. Manufacturers Life Insurance Co.*³, this Court emphasized the dependence of the materialman's lien on the contract that it had for the supply of materials. In the last-mentioned case, Judson J. for the Court referred with approval to a statement in 13 C.E.D. (Ont. 2nd) at p. 347 that "Where material is supplied under a prevenient arrangement or under a continuing or entire contract, *it makes little difference how long a time elapses between deliveries* so long as the lien is filed within [the prescribed number of days] after the furnishing . . . of the last material". The italics are mine.

Of course, the materialman is at the risk of the subcontractor if the latter diverts or simply fails to use the materials before completing or substantially performing or abandoning its subcontract. This is not a consideration which militates against recognition of a materialman's lien where materials "furnished to be used" on the site are in fact brought to it. There is no reason to deny a materialman its lien in respect of materials which it supplied for and which are brought to the land by the subcontractor, if the latter is then still in the course of performing its subcontract and hence entitled to assert a lien for unpaid work. To hold otherwise would be to put materialmen in the position of insisting on direct delivery of materials to the site—which, in my opinion, is not commercially feasible—or of employing a contractual subterfuge of constituting their co-contracting subcontractors their agents for the delivery of the materials to the site. I regard the latter as an empty form when the presupposition of a materialman's lien is that the materials ordered from it are supplied "to be used" for the improvement on the site. They are to be used by (in this case) the subcontractor, and the expectations of owner, general contractor and materialman alike are that the materials will be brought to the land. It is,

³ [1967] S.C.R. 153.

Dans l'affaire *Atlas Lumber Co. Ltd.*, précitée, et dans l'affaire plus récente *Hectors Ltd. c. Manufacturers Life Insurance Co.*³, cette Cour a souligné le fait que le privilège du fournisseur de matériaux dépend du contrat qu'il a conclu en vue de la fourniture des matériaux. Dans la dernière affaire susmentionnée, le Juge Judson, au nom de la Cour, a mentionné en l'approuvant le commentaire figurant à 13 C.E.D. (Ont. 2^e), p. 347, où il est dit que: [TRADUCTION] «lorsque les matériaux sont fournis en vertu d'une entente pré-existante ou en vertu d'un contrat continu ou global, *le temps qui s'est écoulé entre les livraisons importe peu* pour autant que le privilège soit déposé dans les (le nombre prescrit de jours) qui suivent celui où le dernier des matériaux a été fourni». Les italiques sont de moi.

Bien sûr, le fournisseur de matériaux est à la merci du sous-traitant si ce dernier détourne ou omet simplement d'utiliser les matériaux avant de compléter ou d'exécuter en grande partie ou d'abandonner son contrat. Cette considération ne milite pas contre la reconnaissance du privilège d'un fournisseur de matériaux lorsque les matériaux «fournis en vue d'être utilisés» au chantier y sont de fait apportés. Rien ne permet de refuser au fournisseur de matériaux le privilège qu'il détient relativement aux matériaux qu'il a fournis et que le sous-traitant a apportés au chantier, si ce dernier est encore en train d'exécuter son sous-contrat et, par conséquent, a le droit de revendiquer un privilège pour travaux non payés. Si l'on décidait autrement, on obligerait le fournisseur de matériaux à exiger la livraison directe des matériaux au chantier, ce qui, à mon avis, n'est pas commercialement réalisable, ou à employer un subterfuge contractuel en constituant le sous-traitant son mandataire pour la livraison des matériaux au chantier. Je considère que cette dernière solution est vide de sens quand le fondement préalable du privilège du fournisseur de matériaux est que les matériaux commandés à celui-ci soient fournis «en vue d'être utilisés» dans l'amélioration sur le chantier. Ils doivent être utilisés (en l'espèce)

³ [1967] R.C.S. 153.

hence, artificial, where the language of the statute is not compelling, to make the materialman or his agent the only proper deliveror of its materials to the site. Functional considerations should govern where they are consistent with the scheme of the Act. That is the case here.

I would, accordingly, allow the appeal, set aside the judgments below and declare that the appellant has a valid lien upon the subject land in respect of the subcontractor's unpaid debt of \$8,473.23. The appellant is entitled to its costs throughout.

Appeal allowed with costs.

Solicitor for the plaintiff, appellant: J.A. Matheson, Edmonton.

Solicitors for the defendants, respondents, Belvedere Developments Ltd. and Integrated Building Corporation Ltd.: Cooke, Shandling & Company, Edmonton.

par le sous-traitant, et le propriétaire, l'entrepreneur général et le fournisseur de matériaux s'attendent tous à ce que les matériaux soient apportés sur le bien-fonds. Il est donc artificiel, lorsque les termes de la loi ne le requièrent pas, de faire du fournisseur de matériaux ou de son mandataire les seules personnes aptes à livrer les matériaux sur le chantier. Les considérations pratiques doivent s'appliquer lorsqu'elles sont compatibles avec le plan de la Loi. C'est le cas ici.

Par conséquent, je suis d'avis d'accueillir l'appel, d'infirmer les jugements *a quo* et de déclarer que l'appelante détient un privilège valide sur le bien-fonds en cause relativement à la dette non payée de \$8,473.23 du sous-traitant. L'appelante aura droit à ses dépens en toutes les cours.

Appel accueilli avec dépens.

Procureur de la demanderesse, appelante: J. A. Matheson, Edmonton.

Procureurs des défenderesses, intimées, Belvedere Developments Ltd. et Integrated Building Corporation Ltd.: Cooke, Shandling & Company, Edmonton.