

Dynamic Transport Ltd. (*Plaintiff*)
Appellant;

and

O.K. Detailing Ltd. (*Defendant*) *Respondent.*

1977: November 24; 1978: May 1.

Present: Laskin C.J. and Martland, Ritchie, Pigeon and Dickson JJ.

ON APPEAL FROM THE SUPREME COURT OF
ALBERTA, APPELLATE DIVISION

Real property — Agreement for sale of land — Action for specific performance — Land description — Failure of Statute of Frauds defence — Necessity for planning approval — Implied obligation resting on vendor — The Planning Act, R.S.A. 1970, c. 276, s. 19(1).

The respondent, as ultimate assignee of a purchaser's equity, was entitled to become the registered owner of a parcel of land in the City of Edmonton, consisting of 5.42 acres. The respondent carried on its business on the western part of the land and wished to sell the eastern part. To assist in effecting a sale the president of the respondent gave a realtor a sketch showing a three-acre parcel bounded on the east by the property line, and on the west by a wire fence running north and south across the property. The appellant made an offer on February 28, 1973, to purchase the three-acre parcel shown on the sketch for \$30,000 payable on terms. The offer was refused. Further negotiations ensued as a result of which the respondent on March 1, 1973, offered to sell property described as "Part of SW-25-52-24-W4. . . . 25 × 80—Bldg (4) four acres of land more or less." The price was \$53,000, payable in cash. A printed form of offer and acceptance was used. This form was completed by filling in the land description and price, then the "Acceptance" portion as signed by the officers of the respondent. No sketch was prepared as part of this offer. The appellant accepted the offer on March 21, 1973. Closing date was April 30, 1973. The appellant, through its solicitors, wrote on April 6, 1973, requesting delivery of documents, but the respondent refused to convey and the appellant thereupon commenced an action for specific performance of the agreement.

The trial judge held in favour of the appellant. In allowing the respondent's appeal, the Appellate Division of the Supreme Court of Alberta found that "there was [not] that certainty of agreement between the vendor and the purchaser as to the description of the land to be sold so as to satisfy the *Statute of Frauds*", and also

Dynamic Transport Ltd. (*Demanderesse*)
Appelante;

et

O.K. Detailing Ltd. (*Défenderesse*) *Intimée.*

1977: 24 novembre; 1978: 1^{er} mai.

Présents: Le juge en chef Laskin et les juges Martland, Ritchie, Pigeon et Dickson.

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

Immeubles — Contrat de vente d'un terrain — Action en exécution intégrale — Description du terrain — Echec de la défense fondée sur l'inobservation de la Statute of Frauds — Nécessité d'une approbation du lotissement — Obligation implicite incombant au vendeur — The Planning Act, S.R.A. 1970, chap. 276, art. 19(1).

L'intimée, en tant que dernier cessionnaire du fonds, avait le droit de devenir propriétaire enregistré d'un terrain de 5.42 acres situé dans la ville d'Edmonton. L'intimée, qui exploite son entreprise sur la partie ouest du terrain, avait décidé d'en vendre la partie est. Pour faciliter la vente, son président a remis à un agent immobilier un plan montrant une parcelle de trois acres bornée à l'est par la limite de la propriété et à l'ouest par une clôture métallique traversant la propriété du nord au sud. Le 28 février 1973, l'appelante a offert d'acheter la parcelle de trois acres indiquée sur le plan, au prix de \$30,000 payable à tempérament. L'offre a été refusée. Au terme de nouvelles négociations, le 1^{er} mars 1973, l'intimée a offert de vendre la «Partie du SW-25-52-24-W4 . . . 25 × 80—Bâtim. environ (4) quatre acres de terrain» au prix de \$53,000 payable au comptant. On a utilisé une formule imprimée d'offre et d'acceptation. On y a inscrit la description du terrain et le prix, puis la partie «Acceptation» a été signée par les dirigeants de l'intimée. Aucun plan n'accompagnait cette offre que l'appelante a acceptée le 21 mars 1973. La signature de l'acte était prévue pour le 30 avril 1973. Par l'intermédiaire de ses avocats, l'appelante a demandé par lettre du 6 avril 1973 la remise des documents. L'intimée a refusé de les transmettre et, sur ce, l'appelante a intenté une action visant à obtenir l'exécution intégrale du contrat.

Le juge de première instance a conclu en faveur de l'appelante. La Division d'appel de la Cour suprême de l'Alberta a accueilli l'appel et a déclaré qu'il n'existait pas d'accord précis sur la description du terrain à vendre, de façon à répondre aux conditions de la *Statute of Frauds*; elle a en outre jugé qu'il existait d'autres

stated that there were "other difficulties facing the purchaser". Although the Appellate Division did not identify the other difficulties, it appeared to be common ground that they related to the necessity for planning approval.

Held: The appeal should be allowed, the judgment of the Appellate Division set aside and an order substituted therefor as directed.

The Land Description:

The quantity of land to be conveyed as stated in the written agreement is "four acres 'more or less'." In construing this language regard may be had to the following surrounding facts: (1) The map of the land recorded in the Land Titles Office, a public document to which the purchaser is led by the legal description of the land, reveals that the natural configuration of the 5.42 acre parcel is a four-acre rectangle attached to a smaller trapezium. This contributes to the certainty of description. (2) It is known that a warehouse is included in the property sold and that this building is located directly on the line dividing the rectangle from the trapezium. It may reasonably be inferred that the purpose of adding the words "more or less" after "four acres" was to allow the western boundary to be determined by the western edge of the warehouse rather than by the exact limit of four acres. (3) It is known that all of the respondent's buildings and equipment are located in the trapezium portion to the west of the warehouse. This negates any suggestion that the north boundary, or the south boundary, or the west boundary of the 5.42 acre parcel should be the line from which to begin in finding the limits of the four acres agreed to be sold.

The only reasonable construction was that the four-acre parcel was intended to be sold with a slight adjustment to the west to encompass the warehouse. In this case, as distinguished from *Turney v. Zhilka*, [1959] S.C.R. 578, the agreement went beyond the negotiating stage and the inchoate.

Further, in seeking to determine whether there was difficulty in respect to land description, it was open to consider the conduct of the parties. On no occasion, neither in response to the appellant's letter of April 6, nor in earlier letters of March 22 and 28, nor in a telephone conversation of March 28 did the respondent take the position that imprecise formulation of the land description made completion impossible. Refusal to complete the transaction appeared to have been prompted by considerations other than difficulty in identifying the land agreed to be sold. The *Statute of Frauds* defence failed.

difficultés auxquelles devait faire face l'acheteur. Bien que la Division d'appel n'ait pas identifié ces autres difficultés, il semble admis qu'il s'agissait de la nécessité d'obtenir l'approbation d'un lotissement.

Arrêt: Le pourvoi est accueilli, l'arrêt de la Division d'appel est infirmé et une ordonnance dont le libellé est précisé y est substituée.

Description du terrain:

La superficie de terrain à transférer est, comme le spécifie la convention écrite, «d'environ» quatre acres. Pour interpréter les termes utilisés, la Cour peut prendre en considération les circonstances suivantes: (1) Le plan du terrain enregistré au bureau d'enregistrement, un document public qui fournit à l'acheteur la description légale du terrain, révèle que la configuration naturelle de la parcelle de 5.42 acres est un rectangle de quatre acres rattaché à un trapèze plus petit. Cela contribue à la précision de la description. (2) On sait que l'entrepôt fait partie des biens vendus et qu'il chevauche le côté commun au rectangle et au trapèze. On peut raisonnablement déduire que l'utilisation du mot «environ» avant «quatre acres» visait à permettre la détermination de la limite ouest par rapport à l'extrémité ouest de l'entrepôt plutôt que la limite exacte de quatre acres. (3) Il est établi que tous les bâtiments et le matériel de l'intimée se trouvent dans le trapèze situé à l'ouest de l'entrepôt. Cela fait échec à toute suggestion que la limite nord, la limite sud ou la limite ouest de la parcelle de 5.42 acres pourraient servir de bordure aux quatre acres mis en vente.

La seule interprétation raisonnable est que l'on voulait vendre la parcelle de quatre acres, avec un léger ajustement à l'ouest pour y inclure l'entrepôt. En l'espèce, et c'est la différence essentielle entre cette affaire et l'arrêt *Turney c. Zhilka*, [1959] R.C.S. 578, l'accord avait dépassé le stade de la négociation et du projet.

De plus, pour déterminer si la description du terrain soulève des difficultés, on peut examiner le comportement des parties. Ni en réponse à la lettre du 6 avril, ni dans ses lettres précédentes des 22 et 28 mars, ni au cours de la conversation téléphonique du 28 mars, l'intimée n'a prétendu que la formulation imprécise de la description du terrain rendait impossible la signature du contrat. Le refus de signer l'acte de vente semble avoir été inspiré par des considérations autres que la difficulté d'identifier le terrain convenu. La défense fondée sur la *Statute of Frauds* doit échouer.

Plant v. Bourne, [1897] 2 Ch. 281; *Ogilvie v. Foljambe* (1817), 3 Mer 53; *Shardlow v. Cotterell* (1881), 20 Ch. D. 90; *McMurray v. Spicer* (1868), L.R. 5 Eq. 527; *Bleakley v. Smith* (1840), 11 Sim. 150, referred to.

Planning Act Approval:

Both parties were aware that subdivision approval, pursuant to *The Planning Act*, R.S.A. 1970, c. 276, was required, but the agreement was silent as to whether vendor or purchaser would obtain this approval. However, the proposition that failure to fix responsibility for obtaining planning approval renders a contract unenforceable could not be accepted. The common intention to transfer a parcel of land in the knowledge that a subdivision pursuant to *The Planning Act* is required in order to effect such transfer must be taken to include agreement that the vendor will make a proper application for subdivision and use his best efforts to obtain such subdivision. This is the only way in which business efficacy can be given to their agreement. In the circumstances of this case, the only reasonable inference to be drawn is that an implied obligation rested on the vendor to apply for subdivision.

Hogg v. Wilken (1974), 5 O.R. (2d) 759; *Wroth v. Tyler*, [1974] Ch. 30; *Northern Counties Securities Ltd. v. Jackson & Steeple Ltd.*, [1974] 2 All E.R. 625, applied; *Barnett v. Harrison*, [1976] 2 S.C.R. 531; *Steiner v. E.H.D. Investments Ltd.* (1977), 78 D.L.R. (3d) 449; *Hargreaves Transport Ltd. v. Lynch*, [1969] 1 W.L.R. 215; *Brauer & Co. (Great Britain) Ltd. v. James Clark (Brush Materials) Ltd.*, [1952] 2 All E.R. 497; *Société d'Avances Commerciales (London) Ltd. v. Besse & Co. (London) Ltd.*, [1952] 1 T.L.R. 644; *Smallman v. Smallman*, [1971] 3 All E.R. 717, referred to.

APPEAL from a judgment of the Supreme Court of Alberta, Appellate Division, allowing the respondent's appeal from a judgment of O'Byrne J. Appeal allowed.

J. T. Joyce, Q.C., and *J. A. Hustwick*, for the plaintiff, appellant.

A. G. Macdonald, Q.C., for the defendant, respondent.

The judgment of the Court was delivered by

DICKSON J.—This is an action for specific performance brought by the appellant, Dynamic

Jurisprudence: *Plant v. Bourne*, [1897] 2 Ch. 281; *Ogilvie v. Foljambe* (1817), 3 Mer 53; *Shardlow v. Cotterell* (1881), 20 Ch. D. 90; *McMurray v. Spicer* (1868), L.R. 5 Eq. 527; *Bleakley v. Smith* (1840), 11 Sim. 150.

Approbation du lotissement:

Les deux parties savaient que *The Planning Act*, S.R.A. 1970, chap. 276, exigeait l'approbation de tout lotissement, mais la convention est muette sur la question de savoir qui du vendeur ou de l'acheteur devait l'obtenir. Cependant, la Cour ne peut accepter l'argument selon lequel l'incertitude quant à celui qui a la charge d'obtenir l'approbation de lotir rend le contrat non exécutoire. On doit considérer que l'intention commune d'effectuer le transfert d'une parcelle de terrain, lorsqu'on doit lotir pour y donner effet en vertu de *the Planning Act*, comporte l'entente que le vendeur soumettra la demande de lotissement appropriée et fera de son mieux pour l'obtenir. C'est la seule façon de rendre commercialement efficace la convention des parties. Dans les circonstances de l'espèce, la seule déduction raisonnable est que le vendeur avait l'obligation implicite de demander le lotissement.

Jurisprudence: *Hogg v. Wilken* (1974), 5 O.R. (2d) 759; *Wroth v. Tyler*, [1974] Ch. 30; *Northern Counties Securities Ltd. v. Jackson & Steeple Ltd.*, [1974] 2 All E.R. 625, appliqués; *Barnett v. Harrison*, [1976] 2 R.C.S. 531; *Steiner v. E.H.D. Investments Ltd.* (1977), 78 D.L.R. (3d) 449; *Hargreaves Transport Ltd. v. Lynch*, [1969] 1 W.L.R. 215; *Brauer & Co. (Great Britain) Ltd. v. James Clark (Brush Materials) Ltd.*, [1952] 2 All E.R. 497; *Société d'Avances Commerciales (London) Ltd. v. Besse & Co. (London) Ltd.*, [1952] 1 T.L.R. 644; *Smallman v. Smallman*, [1971] 3 All E.R. 717.

POURVOI interjeté contre un arrêt de la Division d'appel de la Cour suprême de l'Alberta accueillant l'appel de l'intimée à l'encontre d'un jugement du juge O'Byrne. Pourvoi accueilli.

J. T. Joyce, c.r., et *J. A. Hustwick*, pour la demanderesse, appelante.

A. G. Macdonald, c.r., pour la défenderesse, intimée.

Le jugement de la Cour a été rendu par

LE JUGE DICKSON—L'action intentée par l'appelante, Dynamic Transport Ltd., vise à obtenir

Transport Ltd., to enforce a contract in writing between the respondent, O.K. Detailing Ltd. as vendor, and the appellant as purchaser, for the sale of land in the City of Edmonton. The price was \$53,000. The land is now said to be worth \$200,000. The respondent refuses to complete, maintaining that the contract is unenforceable on two grounds: (i) the description of the land is so vague and uncertain as to make identification impossible; and (ii) the contract is silent as to which party will obtain the subdivision approval required under the terms of *The Planning Act*, R.S.A. 1970, c. 276.

At all material times the respondent, as ultimate assignee of the purchaser's equity, was entitled to become the registered owner of 5.42 acres of property, legally described as:

ALL THAT PORTION OF THE SOUTH WEST QUARTER (¼) OF SECTION TWENTY-FIVE (25), TOWNSHIP FIFTY-TWO (52), RANGE TWENTY-FOUR (24) WEST OF THE FOURTH MERIDIAN in the said Province shown as Parcel (A) on a Plan of record in the Land Titles Office for this land registration district as Plan 6568 E.R. and containing EIGHT and FORTY-TWO (8.42) HUNDREDTHS ACRES more or less;

RESERVING THEREOUT all Coal.

EXCEPTING THEREOUT:

(A) TWO (2.0) ACRES MORE OR LESS as to surface only shown as Parcel (B) on filed Plan 1949 K.S.

(B) ONE (1.0) ACRES MORE OR LESS as to surface only subdivided under Plan 5039 M.C.

RESERVING THEREOUT all Coal and also RESERVING THEREOUT ALL OTHER MINES AND MINERALS.

The respondent carried on its business on the western part of the land and wished to sell the eastern part. To assist in effecting a sale, Andrew Kotun, president of the respondent, gave realtor George Christensen, of Christensen Agencies Ltd., a sketch showing a three-acre parcel bounded on the east by the property line, and on the west by a wire fence running north and south across the property. The appellant made an offer on February 28, 1973 to purchase the three-acre parcel shown on the sketch for \$30,000 payable on terms. The offer was refused. Further negotiations ensued as a result of which the respondent on March 1,

l'exécution intégrale d'un contrat écrit conclu entre l'intimée, O.K. Detailing Ltd., à titre de vendeur, et elle-même, à titre d'acheteur, pour la vente d'un terrain sis à Edmonton. Le prix était de \$53,000. On dit que le terrain vaut maintenant \$200,000. L'intimée, qui refuse d'exécuter le contrat, allègue deux motifs: (i) la description du terrain est si vague et si imprécise qu'elle en rend l'identification impossible; (ii) le contrat ne désigne pas la partie chargée d'obtenir l'approbation du lotissement exigée par les dispositions de *The Planning Act*, R.S.A. 1970, chap. 276.

Pendant toute la période en cause, l'intimée, en tant que dernier cessionnaire du fonds, avait le droit de devenir le propriétaire enregistré d'un terrain de 5.42 acres légalement décrit comme suit:

[TRADUCTION] TOUTE LA PARTIE DU QUART (¼) SUD-OUEST DE LA SECTION VINGT-CINQ (25), CANTON CINQUANTE-DEUX (52), RANG VING-QUATRE (24) À L'OUEST DU QUATRIÈME MÉRIDIEN en ladite province désignée comme la parcelle (A) sur le plan 6568 E.R. déposé au bureau d'enregistrement du district dont relève ce terrain, et comprenant environ HUIT ACRES et QUARANTE-DEUX CENTIÈMES (8.42);

A L'EXCLUSION DU CHARBON.

A L'EXCEPTION DE:

(A) ENVIRON DEUX (2.0) ACRES de superficie désignées comme la parcelle (B) sur le plan 1949 K.S.

(B) ENVIRON UNE (1.0) ACRE de superficie lotie conformément au plan 5039 M.C.

A L'EXCLUSION du charbon et de TOUS AUTRES MINÉRAUX ET MINES.

L'intimée, qui exploite son entreprise sur la partie ouest du terrain, avait décidé d'en vendre la partie est. Pour faciliter la vente, Andrew Kotun, son président, a remis à un agent immobilier, George Christensen de Christensen Agencies Ltd., un plan montrant une parcelle de trois acres bornée à l'est par la limite de la propriété et à l'ouest par une clôture métallique traversant la propriété du nord au sud. Le 28 février 1973, l'appelante a offert d'acheter la parcelle de trois acres indiquée sur le plan, au prix de \$30,000 payables à tempérament. L'offre a été refusée. Au terme de nouvelles négociations, le 1^{er} mars 1973,

1973 offered to sell property described as "Part of SW-25-52-24-W4 . . . 25 × 80 — Bldg (4) four acres of land more or less." The price was \$53,000, payable in cash. The manner in which the offer was made was somewhat unusual. A printed form of offer and acceptance was used. This form was completed by filling in the land description and price, then the "Acceptance" portion was signed by the officers of the respondent. No sketch was prepared as part of this offer. The appellant accepted the offer on March 21, 1973. Closing date was April 30, 1973. The appellant, through its solicitors, wrote on April 6, 1973, requesting delivery of documents, but the respondent refused to convey and the appellant thereupon commenced the present action.

The trial came on before O'Byrne J., who found for the appellant, and ordered specific performance of the agreement, or damages of \$200,000 in lieu. The Appellate Division of the Supreme Court of Alberta allowed an appeal by the respondent in a short judgment which reads:

We are all of the opinion that in view of the Supreme Court of Canada's judgment in *Turney v. Zhilka*, [1959] S.C.R. 578, it cannot be said that there was that certainty of agreement between the vendor and the purchaser as to the description of the land to be sold so as to satisfy the *Statute of Frauds*. We are unable to say that it was agreed that the west boundary of the parcel was to be in the situation that counsel for the purchaser would have us place it. There are other difficulties facing the purchaser in proving a completed contract but we find it unnecessary to deal with them.

Accordingly the appeal is allowed with costs to the appellant here and below.

Although the Appellate Division did not identify the "other difficulties facing the purchaser" it would seem to be common ground that they related to the necessity for planning approval.

The Land Description:

The 5.42 acres of land involved in this dispute is in the shape of a rectangle with a trapezium (i.e. an irregular quadrilateral with one pair of parallel sides) attached on the west side as in the following diagram:

l'intimée a offert de vendre la [TRADUCTION] «Partie du SW-25-52-24-W4 . . . 25×80—Bâtim. environ (4) quatre acres de terrain» au prix de \$53,000 payables au comptant. L'offre a été faite de façon assez inhabituelle. On a utilisé une formule imprimée d'offre et d'acceptation. On y a inscrit la description du terrain et le prix, puis la partie «Acceptation» a été signée par les dirigeants de l'intimée. Aucun plan n'accompagnait cette offre que l'appelante a acceptée le 21 mars 1973. La signature de l'acte était prévue pour le 30 avril 1973. Par l'intermédiaire de ses avocats, l'appelante a demandé par lettre du 6 avril 1973 la remise des documents. L'intimée a refusé de les transmettre et, sur ce, l'appelante a intenté la présente action.

L'affaire est venue en première instance devant le juge O'Byrne, qui a conclu en faveur de l'appelante et a ordonné l'exécution du contrat ou, à défaut, le paiement de \$200,000 en dommages-intérêts. La Division d'appel de la Cour suprême de l'Alberta a accueilli l'appel de l'intimée par le bref arrêt que voici:

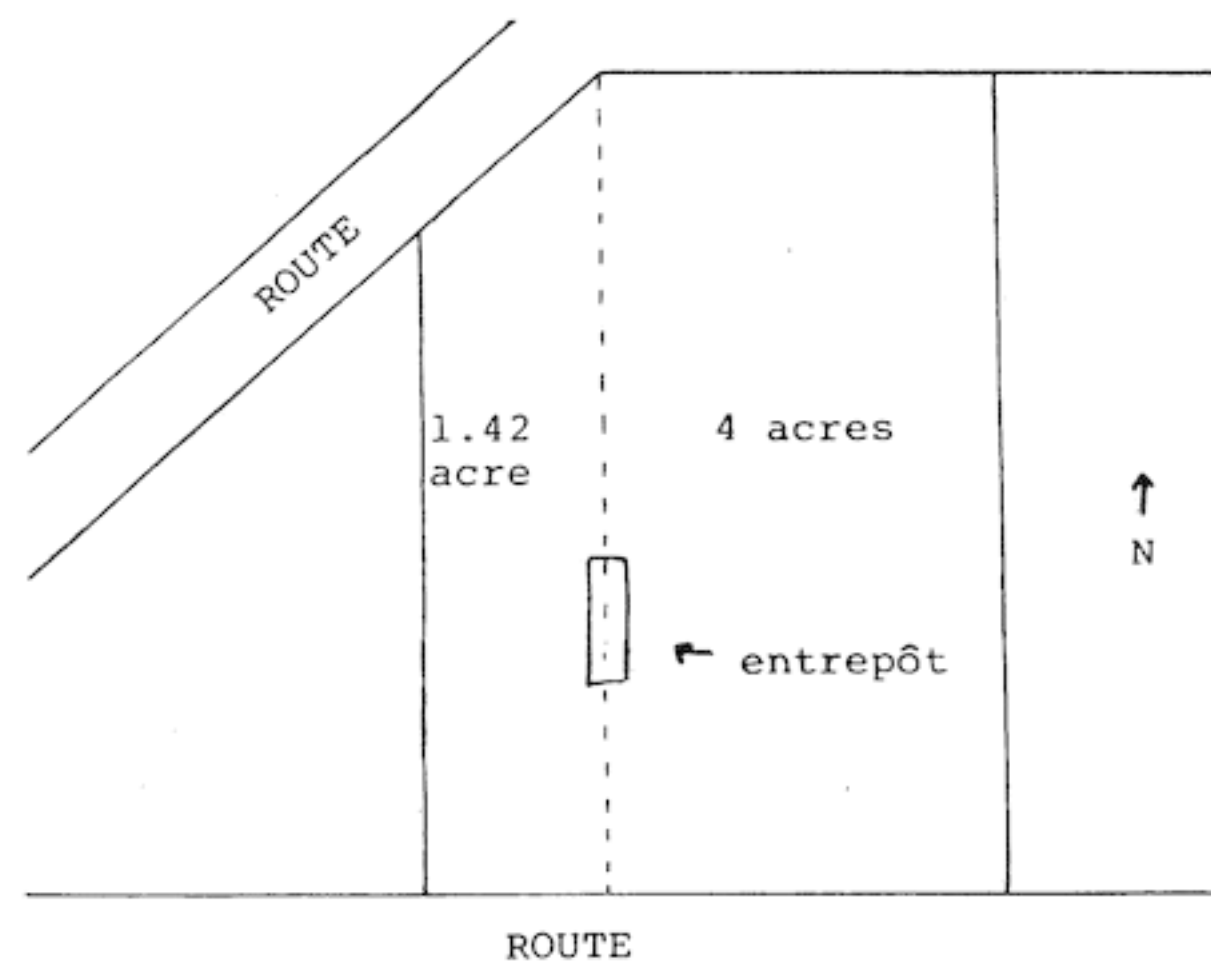
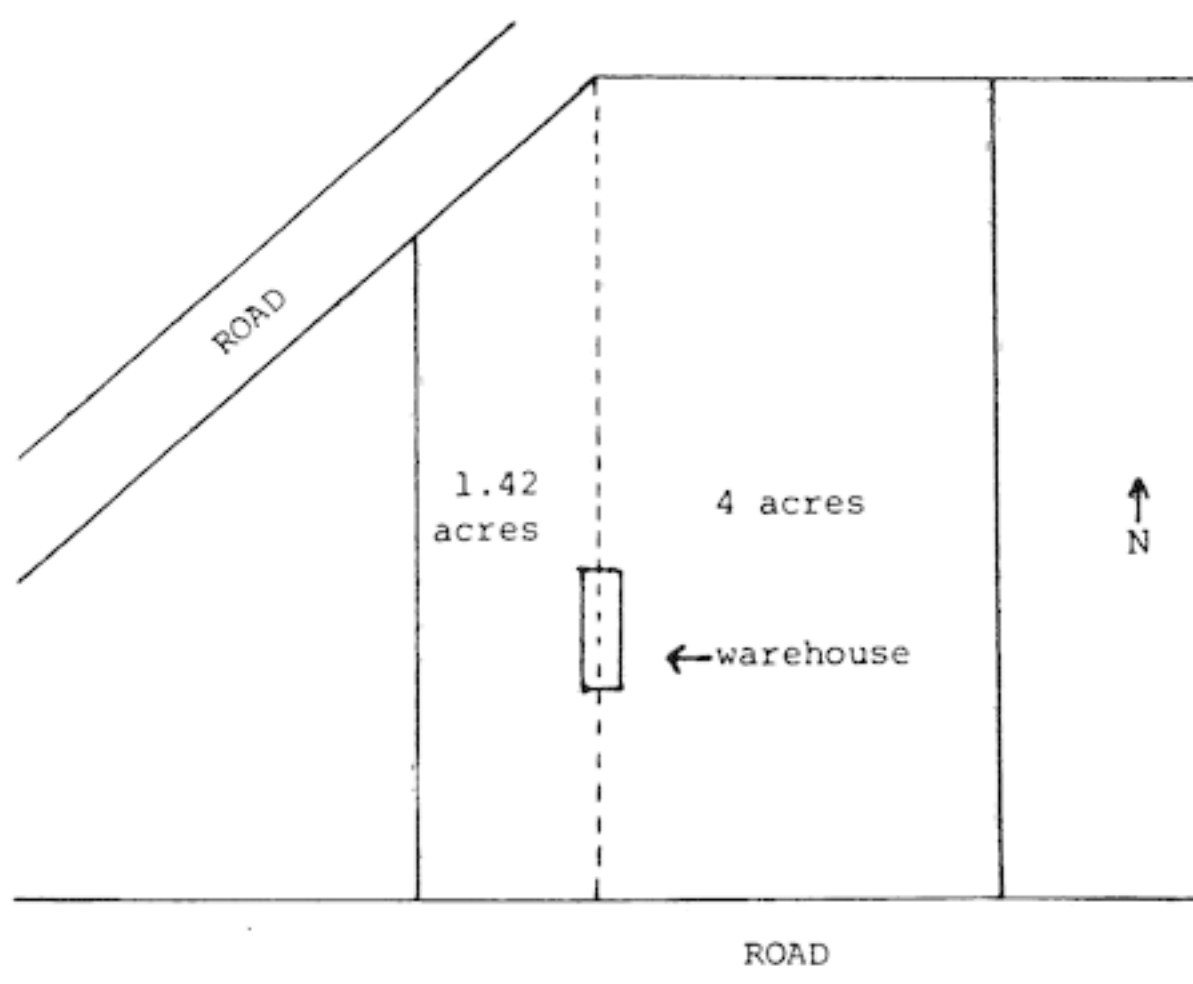
[TRADUCTION] Nous sommes tous d'avis que vu l'arrêt de la Cour suprême du Canada, *Turney c. Zhilka*, [1959] R.C.S. 578, on ne peut pas dire qu'entre l'acheteur et le vendeur, existait un accord précis sur la description du terrain à vendre, de façon à répondre aux conditions de la *Statute of Frauds*. Nous ne pouvons dire que les parties avaient convenu que la limite ouest de la parcelle serait à l'endroit où l'avocat de l'acheteur voudrait que nous la placions. Il y a d'autres difficultés auxquelles l'acheteur doit faire face pour établir l'existence d'un contrat, mais nous considérons qu'il est inutile de les examiner.

En conséquence, l'appel est accueilli avec dépens en faveur de l'appelante en première instance et en appel.

Bien que la Division d'appel n'ait pas identifié les «autres difficultés auxquelles l'acheteur doit faire face», il semble admis qu'il s'agit de la nécessité d'obtenir l'approbation d'un lotissement.

Description du terrain:

Les 5.42 acres de terrain qui font l'objet de ce litige sont constituées d'un rectangle auquel un trapèze (c'est-à-dire un quadrilatère irrégulier avec deux côtés parallèles) est rattaché du côté ouest, selon le diagramme suivant:



The size of the eastern rectangular portion is exactly four acres. No physical boundary separates the two portions. The shape is clearly evident from visual inspection and from the plans recorded in the Land Titles Office. The respondent, as I have indicated, carries on business in the westernmost portion of the property, i.e. the 1.42 acre parcel. Its easternmost building, a long rectangular warehouse, lies directly on the line separating the rectangle from the trapezium. Without a survey it would be difficult to say in what portion the building lay. Following the signing of the sale agreement, the appellant ordered a plan of survey which disclosed that a line drawn parallel to the east boundary, allowing for four acres, would run midway through the warehouse. At first impression this seems to introduce a bizarre element, connoting uncertainty, but upon reflection it is apparent that the only real question is whether the building is included and the agreement in terms provides an affirmative answer to that question.

The first contention advanced by the respondent is that the description of the land in the document, which it itself prepared, is not sufficiently certain to satisfy the *Statute of Frauds*. It is argued that without parol evidence the four acres could be taken anywhere in the 5.42 acre parcel so long as the building was included. The appellant, on the other hand, argued that three of the boundaries of the parcel are fixed (being the north, east and

La superficie de la partie rectangulaire est de quatre acres exactement. Rien ne délimite matériellement les deux parties. Une vérification visuelle et les plans déposés au Bureau d'enregistrement des titres de biens-fonds en révèlent nettement la forme. Comme je l'ai indiqué, l'intimée exploite une entreprise sur la partie ouest du terrain, c'est-à-dire la parcelle de 1.42 acre. Le bâtiment situé le plus à l'est, un long entrepôt rectangulaire, est exactement sur la ligne séparant le rectangle du trapèze. Sans un levé de plan, il serait difficile de dire sur quelle parcelle se trouve le bâtiment. Après la signature du contrat de vente, l'appelante a fait faire un arpentage qui a révélé qu'une ligne tirée parallèlement au côté est, pour faire une superficie de quatre acres, passerait au milieu de l'entrepôt. A première vue, il semble que cela introduise une anomalie et une incertitude, mais après réflexion, il est manifeste que la seule question véritable est de savoir si le bâtiment est compris dans la parcelle; or les termes de la convention répondent affirmativement à cette question.

L'intimé prétend en premier lieu que la description du terrain dans la convention rédigée par ses soins n'est pas assez précise pour répondre aux conditions de la *Statute of Frauds*. Elle prétend que sans preuve testimoniale, les quatre acres peuvent être prises n'importe où sur la parcelle de 5.42 acres, à condition que le bâtiment s'y trouve. En revanche, l'appelante prétend que trois des limites de la parcelle sont déterminées (à savoir les côtés

south sides) and that the other boundary is simply a straight line, parallel to the eastern boundary, running immediately west of the west wall of the warehouse. The parcel thus delineated would comprise about four and one-thirteenth acres.

On the issue of certainty of description of the land, courts have gone a long way in finding a memorandum in writing sufficient to satisfy the *Statute of Frauds*. The judges have consistently attempted to ascertain and effectuate the wishes of the parties, undeterred by lacunas in the language in which those wishes have been expressed. Thus, in *Plant v. Bourne*¹, the defendant agreed to buy a property described in a memorandum signed by him as "twenty-four acres of land, freehold, at T., in the Parish of D." It was held by the Court of Appeal, following the principle of *Ogilvie v. Foljambe*² and *Shardlow v. Cotterell*³, that parol evidence was admissible to show the subject matter of the contract. Lindley L.J. said, at p. 288: "That there was an agreement is plain enough. What is it that the agreement refers to? The answer to that is it was the twenty-four acres of freehold land which they were talking about. Evidence to show that is admissible and if that is once admitted there is an end of the case." In *McMurray v. Spicer*⁴, the defendant agreed to purchase from the plaintiff "the mill property, including the cottages, in Esher Village — all the property to be freehold." In an action for specific performance, it was held that parol evidence was admissible to identify the property. And in *Bleakley v. Smith*⁵, the vendor, who had five houses and no other property in Cable Street, drew up a memorandum in his own handwriting, reading: "John Bleakley agrees with J. R. Bridges to take the property in Cable Street for the net sum of £248.10s." It was held that the memorandum was sufficient under the *Statute of Frauds*. Parol evidence, of course, was necessary to show that the vendor had no property in Cable Street other than the property in question.

nord, est et sud) et que la quatrième n'est qu'une ligne droite, parallèle au côté est, immédiatement à l'ouest du mur ouest de l'entrepôt. La parcelle ainsi délimitée couvrirait donc une superficie d'environ quatre acres et un treizième.

Sur la question de la précision d'une description de terrain, c'est à la suite d'une longue évolution que les tribunaux en sont venus à juger qu'une note est suffisante aux fins de la *Statute of Frauds*. Les juges ont invariablement cherché à déterminer l'intention des parties et à y donner effet, malgré les lacunes du langage utilisé pour l'exprimer. Ainsi, dans *Plant v. Bourne*¹, le défendeur avait accepté d'acheter une propriété décrite comme suit dans une note qu'il avait signée: «vingt-quatre acres de terre en tenure libre, à T. dans la paroisse de D.» Appliquant le principe de *Ogilvie v. Foljambe*² et *Shardlow v. Cotterell*³, la Cour d'appel a conclu à la recevabilité de la preuve testimoniale pour établir l'objet du contrat. Le lord juge Lindley a dit, à la p. 288: [TRADUCTION] «Il est bien clair qu'il existait un accord. Quel en était l'objet? C'étaient les vingt-quatre acres de terre en tenure libre dont parlaient les parties. Toute preuve permettant de les identifier est recevable et si l'on admet cela, il n'y a plus de litige.» Dans *McMurray v. Spicer*⁴, le défendeur avait accepté d'acheter au demandeur [TRADUCTION] «le domaine du moulin, y compris les maisonnettes, dans le village d'Esher — tous les biens devant être en tenure libre». Dans une action en exécution intégrale, on a jugé que la preuve testimoniale était recevable pour identifier la propriété. Dans *Bleakley v. Smith*⁵, le vendeur qui était propriétaire de cinq maisons et d'aucune autre propriété rue Cable, avait rédigé à la main la note suivante: [TRADUCTION] «John Bleakley accepte d'acheter à J. R. Bridges la propriété sise rue Cable pour le montant net de £248.10s.» On a jugé que la note répondait aux exigences de la *Statute of Frauds*. Il fallait bien sûr recourir à la preuve testimoniale pour établir que le vendeur ne possédait, rue Cable, aucune autre propriété que celle visée.

¹ [1897] 2 Ch. 281.

² (1817), 3 Mer. 53.

³ (1881), 20 Ch. D. 90.

⁴ (1868), L.R. 5 Eq. 527.

⁵ (1840), 11 Sim. 150.

¹ [1897] 2 Ch. 281.

² (1817), 3 Mer. 53.

³ (1881), 20 Ch. D. 90.

⁴ (1868), L.R. 5 Eq. 527.

⁵ (1840), 11 Sim. 150.

The Alberta Appellate Division rested its decision solely and firmly upon the judgment of this Court in *Turney v. Zhilka*, *supra*, in which it was said at p. 580:

On this branch of the case the defence was non-compliance with s. 4 of *The Statute of Frauds*. If it had been intended to sell the whole of the lands owned by the vendor, the description in the contract would have been adequate. But the contract in this case does not show what is intended to be sold and what is intended to be retained by the vendor and no parol evidence can cure this defect because the admissibility of such evidence presupposes an existing agreement and sufficient certainty of description to enable the property to be identified once the surrounding facts are pointed to.

Although *Turney v. Zhilka* was relied upon in the lower Court, in my view that decision is readily distinguishable from the case at bar. In *Turney v. Zhilka* the description of the property contained in the offer to purchase made by Zhilka was in these terms:

... all and singular the land and not buildings situate on the East side of 5th Line west in the township of Toronto and known as 60 acres or more having frontage of about 2046 feet on 5th line more or less, by depth of about ... feet, more or less (lot boundaries about as fenced), being part of west ½ of lot 5 Con 5 west.

It was common ground that this description did not mean the buildings were to be removed but that certain land around them was to be retained by the vendor. The exact size of the land to be retained was not specified. The vendor assumed at the time the contract was made that he had about 65 acres and that he could retain five acres around his buildings. Actually the vendor only owned 62.37 acres, as he discovered when he had a survey made. When the purchaser sued for specific performance, he defined his claim in such a way that he left the vendor with only one and a half acres and a barn, half on the land claimed by the purchaser and half on the land which the purchaser said the vendor might retain. The purchaser claimed 60.87 acres out of the total of 62.37 acres. After the Local Master had been unable to determine what was to be retained as a reasonable amount of land enclosing the buildings, the trial

La Divison d'appel de l'Alberta a entièrement fondé sa décision sur l'arrêt de cette Cour dans *Turney c. Zhilka*, précité, dans lequel on lit à la p. 580:

[TRADUCTION] Sur ce point, on soutient en défense que l'on n'a pas respecté les exigences de l'art. 4 de *The Statute of Frauds*. La description figurant au contrat aurait été convenable si la totalité des terrains appartenant au vendeur devait faire l'objet de la vente. Mais, en l'espèce, le contrat n'indique pas ce que le vendeur a l'intention de vendre et ce qu'il a l'intention de conserver; aucune preuve testimoniale ne peut remédier à ce vice parce que la recevabilité d'une telle preuve présuppose un accord existant et une description assez précise pour permettre l'identification des biens une fois dégagées les circonstances de l'opération.

Le tribunal d'instance inférieure s'est appuyé sur l'arrêt *Turney c. Zhilka*, mais, à mon avis, celui-ci se distingue nettement de l'espèce. Dans *Turney c. Zhilka*, la description des biens dans l'offre d'achat faite par Zhilka disait ceci:

[TRADUCTION] ... tout le terrain à l'exclusion des bâtiments, sis du côté est de la 5^e ligne ouest dans le canton de Toronto et réputé avoir une superficie de 60 acres ou plus, une façade d'environ 2046 pieds sur la 5^e ligne, et une profondeur d'environ ... pieds (les limites du lot suivent à peu près les clôtures), constituant la moitié ouest du lot 5 Con 5 ouest.

Il était admis que cette description ne signifiait pas qu'il fallait enlever les bâtiments, mais que le vendeur conserverait une partie du terrain les entourant. La superficie exacte du terrain qui devait lui rester n'était pas déterminée. A l'époque du contrat, le vendeur pensait qu'il possédait environ 65 acres et qu'il pouvait en conserver cinq autour de ses bâtiments. En fait, il est ressorti de l'arpentage qu'il fit faire, qu'il ne possédait que 62.37 acres. Lorsque l'acheteur a intenté une action en exécution intégrale, sa déclaration n'attribuait au vendeur qu'une acre et demie de terrain et une grange dont une moitié était sise sur le terrain revendiqué par l'acheteur et l'autre sur le terrain que l'acheteur assignait au vendeur. L'acheteur revendiquait 60.87 acres sur 62.37. Comme le *master* local a été dans l'impossibilité de déterminer ce qu'il était raisonnable de conserver comme superficie de terrain autour des bâti-

judge on appeal from the Master's report decided that the retained parcel should be ten acres. There was no basis for this in the agreement between the parties and thus Judson J., speaking for this Court, found that there was not "sufficient certainty of description to enable the property to be identified once the surrounding facts are pointed to."

In the present case, the quantity of land to be conveyed is stated in the written agreement. It is "four acres 'more or less'." This is one clear difference from *Turney v. Zhilka*. The language need not be construed *in vacuo*. We may have regard to the "surrounding facts." What are the surrounding facts which may properly be pointed to? First, the map of the land recorded in the Land Titles Office, a public document to which the purchaser is led by the legal description of the land, reveals that the natural configuration of the 5.42 acre parcel is a four-acre rectangle attached to a smaller trapezium. This contributes to the certainty of description. Secondly, it is known that the warehouse is included in the property sold and that this building is located directly on the line dividing the rectangle from the trapezium. Its position would be apparent to anyone inspecting the property. It could not have been the intention of the parties to have the boundary cut through the building. I think it may reasonably be inferred that the purpose of adding the words "more or less" after "four acres" was to allow the western boundary to be determined by the western edge of the warehouse rather than by the exact limit of four acres. Finally, it is known that all of the respondent's buildings and equipment are located in the trapezium portion to the west of the warehouse. This negates any suggestion that the north boundary, or the south boundary, or the west boundary of the 5.42 parcel should be the line from which to begin in finding the limits of the four acres agreed to be sold.

I confess that during argument I had considerable doubt as to the sufficiency of the land description in this case, but after further consideration I have concluded that the only reasonable construction is that the four-acre parcel was intended to be sold with a slight adjustment to the west to encom-

ments, le juge de première instance, sur appel du rapport du *master*, a décidé d'attribuer 10 acres. Rien dans la convention ne justifiait cette décision et en conséquence le juge Judson, parlant au nom de cette Cour, a conclu que [TRADUCTION] «la description [doit être] assez précise pour permettre l'identification des biens, une fois dégagées les circonstances de l'opération».

En l'espèce, la superficie à transférer est spécifiée dans la convention écrite. Il s'agit «d'environ» quatre acres», ce qui est nettement différent de l'affaire *Turney c. Zhilka*. On n'a pas à interpréter dans le vide les termes utilisés. Nous pouvons prendre les «circonstances de l'opération» en considération, mais quelles circonstances peut-on dégager à bon droit? Premièrement, le plan du terrain enregistré au bureau d'enregistrement, un document public qui fournit à l'acheteur la description légale du terrain, révèle que la configuration naturelle de la parcelle de 5.42 acres est un rectangle de quatre acres rattaché à un trapèze plus petit. Cela contribue à la précision de la description. Deuxièmement, on sait que l'entrepôt fait partie des biens vendus et qu'il chevauche le côté commun au rectangle et au trapèze. Sa situation ressort clairement d'un simple examen de la propriété. Les parties n'ont certainement pas eu l'intention de faire passer la limite au milieu du bâtiment. Je crois que l'on peut raisonnablement déduire que l'utilisation du mot «environ» avant «quatre acres» visait à permettre la détermination de la limite ouest par rapport à l'extrémité ouest de l'entrepôt plutôt que la limite exacte de quatre acres. Enfin, il est établi que tous les bâtiments et le matériel de l'intimée se trouvent dans le trapèze situé à l'ouest de l'entrepôt. Cela fait échec à toute suggestion que la limite nord, la limite sud ou la limite ouest de la parcelle de 5.42 acres pourrait servir de limite aux quatre acres vendues.

Je reconnais que pendant les plaidoiries je doutais beaucoup de la suffisance de la description du terrain en l'espèce. Mais après un examen plus approfondi, j'ai conclu que la seule interprétation raisonnable est que l'on voulait vendre la parcelle de quatre acres, avec un léger ajustement à l'ouest

pass the warehouse. It must be remembered that we are dealing here with experienced and successful businessmen. The officers of the respondent company prepared the land description. In so far as that was concerned nothing was left to further negotiation of the parties. Agreement went beyond the negotiating stage and the inchoate. That is the critical difference between this case and that of *Turney v. Zhilka*.

Further, in seeking to determine whether there is difficulty with respect to land description, it is open to consider the conduct of the parties: *McMurray v. Spicer, supra*. On March 22, 1973, following acceptance of the offer by the appellant, Mr. Kotun, president of the respondent, wrote to Christensen Agencies in these terms:

This letter is to inform you that the counter proposal for the sale of 4 acres of land for the sum of \$53,000 made by O.K. DETAILING LTD. is no longer in effect.

We feel that sufficient time has elapsed for the counter proposal to expire.

Thank you for your efforts, and we hope that you may be of service at a later date.

On March 28, Mr. Kotun telephoned the president of the appellant to say that the respondent was not going to sell the property as it was going to be needed for expansion purposes. On the same date, Mr. Kotun wrote another letter to Christensen Agencies Ltd., with a copy to the appellant, in which he said:

Further to our conversation of March 20, 1973, and our letter of March 22, the offer to purchase approximately 4 acres of land has been cancelled.

Firstly, as per conversation in our office on March 20 when I definitely stated that we were not going to sell, and secondly, by letter on March 22.

We are returning your offer to purchase agreement and consider the matter closed.

At trial, the respondent sought to show that the offer to sell had been withdrawn on March 20 prior to acceptance, but the trial judge held otherwise and that line of defence was not pursued in this Court. On April 6, 1973, the solicitors for the appellant wrote to the respondent advising that the appellant was ready, willing and able to perform,

pour y inclure l'entrepôt. Il faut se souvenir qu'il s'agit en l'espèce d'hommes d'affaires habiles et avisés. Les dirigeants de la compagnie intimée ont rédigé la description du terrain et tout était réglé à cet égard. L'accord avait dépassé le stade de la négociation et du projet. C'est là la différence essentielle entre cette affaire et l'arrêt *Turney c. Zhilka*.

De plus, pour déterminer si la description du terrain soulève des difficultés, on peut examiner le comportement des parties: *McMurray v. Spicer*, précité. Le 22 mars 1973, après l'acceptation de l'offre par l'appelante, M. Kotun, président de l'intimée, écrivait en ces termes à Christensen Agencies:

[TRADUCTION] Par la présente, nous vous avisons que la contre-offre de O.K. DETAILING LTD. relative à la vente de 4 acres de terrain au prix de \$53,000 n'est plus valable.

Nous estimons qu'il s'est écoulé un délai suffisant pour mettre fin à la contre-offre.

Nous vous remercions de votre contribution et espérons avoir recours à vos services dans l'avenir.

Le 28 mars, M. Kotun téléphonait au président de l'appelante pour l'informer que l'intimée ne vendrait pas la propriété parce qu'elle en avait besoin pour ses projets d'expansion. Le même jour M. Kotun écrivait une autre lettre à Christensen Agencies Ltd., avec copie à l'appelante, dans laquelle il dit:

[TRADUCTION] Suite à notre conversation du 20 mars 1973 et à notre lettre du 22 mars, l'offre d'achat d'approximativement quatre acres de terrain a été annulée.

Premièrement, aux termes de la conversation que nous avons eue à nos bureaux le 20 mars, lorsque j'ai catégoriquement déclaré que nous ne vendrions pas et, deuxièmement, aux termes de la lettre du 22 mars.

Nous vous retournons votre offre d'achat et considérons l'affaire close.

En première instance, l'intimée a essayé de démontrer que l'offre de vente avait été retirée le 20 mars, avant l'acceptation, mais le juge en a décidé autrement et cet argument n'a pas été repris devant cette Cour. Le 6 avril 1973, les avocats de l'appelante ont écrit à l'intimée que leur cliente était prête à exécuter la convention et lui ont

and requesting the respondent to provide a registrable transfer of the lands sold, together with duplicate Certificate of Title and statement of adjustments. On no occasion, neither in response to the letter of April 6, nor in its earlier letters of March 22 and March 28, nor in the telephone conversation of March 28 did the respondent take the position that imprecise formulation of the land description made completion impossible. Refusal to complete the transaction would appear to have been prompted by considerations other than difficulty in identifying the land agreed to be sold.

In my view the *Statute of Frauds* defence fails.

Planning Act Approval:

Both parties were aware that subdivision approval, pursuant to *The Planning Act*, was required, but the agreement is silent as to whether vendor or purchaser would obtain this approval. The statutory prerequisite became an implied term of the agreement. The obtaining of subdivision approval was, in effect, a condition precedent to the performance of the obligations to sell and to buy (see *Turney v. Zhilka*, *supra*; *Barnett v. Harrison*⁶). The parties created a binding agreement. It is true that the performance of some of the provisions of that agreement was not due unless and until the condition was fulfilled, but that in no way negates or dilutes the force of the obligations imposed by those provisions, in particular, the obligation of the vendor to sell and the obligation of the purchaser to buy. These obligations were merely in suspense pending the occurrence of the event constituting the condition precedent.

The existence of a condition precedent does not preclude the possibility of some provisions of a contract being operative before the condition is fulfilled, as for example, a provision obligating one party to take steps to bring about the event constituting the condition precedent: see, for example, the recent decision of the Appellate Division of the Alberta Supreme Court in *Steiner v. E.H.D.*

⁶ [1976] 2 S.C.R. 531.

demandé de fournir un acte de transfert des terrains vendus, aux fins de l'enregistrement, avec un double du certificat de titre et un état des ajustements. Ni en réponse à la lettre du 6 avril, ni dans ses lettres précédentes des 22 et 28 mars, ni au cours de la conversation téléphonique du 28 mars, l'intimée n'a prétendu que la formulation imprécise de la description du terrain rendait impossible la signature du contrat. Le refus de signer l'acte de vente semble avoir été inspiré par des considérations autres que la difficulté d'identifier le terrain convenu.

A mon avis, la défense fondée sur la *Statute of Frauds* doit échouer.

Approbation en vertu de The Planning Act:

Les deux parties savaient que *The Planning Act* exige l'approbation de tout lotissement, mais la convention est muette sur la question de savoir qui du vendeur ou de l'acheteur devait l'obtenir. La condition préalable imposée par la Loi est devenue une condition tacite de la convention. En fait, l'obtention, de l'approbation d'un lotissement était une condition suspensive à l'exécution des obligations de vendre et d'acheter (voir *Turney c. Zhilka*, précité; *Barnett c. Harrison*⁶). Les parties ont conclu une convention obligatoire. Il est vrai que l'exécution de certaines stipulations de cette convention dépend de la réalisation de la condition, mais cela n'annule ni n'affaiblit les obligations imposées par ces dispositions, notamment l'obligation de vendre pour le vendeur et l'obligation d'acheter pour l'acheteur. Ces obligations sont simplement en suspens jusqu'à ce que se produise l'événement constitutif de la condition suspensive.

L'existence d'une condition suspensive n'exclut pas que certaines dispositions d'un contrat puissent être exécutoires avant la réalisation de la condition, par exemple, la condition obligeant une partie à faire les démarches nécessaires pour que s'accomplisse l'événement constitutif de la condition suspensive: voir à cet égard l'arrêt récent de la Division d'appel de la Cour suprême de l'Alberta,

⁶ [1976] 2 R.C.S. 531.

*Investments Ltd.*⁷ (leave to appeal to this Court denied December 14, 1977). No issue concerning waiver arises in the present case, and therefore nothing touches the rule in *Turney v. Zhilka*, *supra*, that a true condition precedent cannot be waived by either party without express reservation of a power of waiver.

In appropriate circumstances the courts will find an implied promise by one party to take steps to bring about the event constituting the condition precedent: see Cheshire and Fifoot's *Law of Contract*, 9th ed. (1976), at pp. 137-8:

Where there is a contract but the obligations of one or both parties are subject to conditions a number of subsidiary problems arise. So there may be a question of whether one of the parties has undertaken to bring the condition about . . . There is a clear distinction between a promise, for breach of which an action lies and a condition, upon which an obligation is dependent. But the same event may be both promised and conditional, when it may be called a promissory condition. A common form of contract is one where land is sold 'subject to planning permission.' In such a contract one could hardly imply a promise to obtain planning permission, since this would be without the control of the parties but the courts have frequently implied a promise by the purchaser to use his best endeavours to obtain planning permission.

There are many cases in which provisions of a contract were subject to the condition precedent of an approval or a licence being obtained, and one party was by inference in the circumstances held to have undertaken to apply for the approval or licence: see *Hargreaves Transport Ltd. v. Lynch*⁸; *Brauer & Co. (Great Britain) Ltd. v. James Clark (Brush Materials) Ltd.*⁹; *Société d'Avances Commerciales (London) Ltd. v. Besse & Co. (London) Ltd.*¹⁰; and *Smallman v. Smallman*¹¹. This type of case is merely a specific instance of the general

*Steiner v. E.H.D. Investments Ltd.*⁷, (autorisation de se pourvoir devant cette Cour refusée le 14 décembre 1977). Comme la présente affaire ne soulève aucune question relative à la renonciation à un droit, la règle énoncée dans *Turney c. Zhilka*, précité, selon laquelle les parties ne peuvent renoncer à une véritable condition suspensive en l'absence d'un pouvoir exprès à cet effet, n'intervient pas.

Dans les circonstances appropriées, les tribunaux vont conclure à la promesse implicite d'une partie de faire les démarches pour que s'accomplisse l'événement constitutif de la condition suspensive: voir Cheshire and Fifoot, *Law of Contract*, 9^e éd. (1976), aux pp. 137-138:

[TRADUCTION] Lorsque dans un contrat, les obligations d'une partie ou des deux sont assujetties à des conditions, plusieurs problèmes subsidiaires se posent. Ainsi, on peut se demander si l'une des parties s'est engagée à exécuter la condition . . . Il existe une nette distinction entre la promesse dont l'inexécution donne ouverture à une poursuite et la condition dont dépend une obligation. Mais le même événement peut constituer en même temps une promesse et une condition, et on peut l'appeler condition avec promesse. Il est courant de voir un contrat où un terrain est vendu «sous réserve d'obtenir l'autorisation de lotir». On peut difficilement sous-entendre, dans un tel contrat, la promesse d'obtenir une autorisation de lotir, car elle échappe au contrôle des parties; les tribunaux ont cependant fréquemment jugé qu'il y avait une promesse implicite de l'acheteur de faire son possible pour obtenir pareille autorisation.

On trouve de nombreuses décisions où, dans le cas d'un contrat assujetti à une condition suspensive comme une approbation ou obtention de permis, on a jugé que, compte tenu des circonstances, une des parties s'était engagée à faire la demande d'approbation ou de permis: voir *Hargreaves Transport Ltd. v. Lynch*⁸; *Brauer & Co. (Great Britain) Ltd. v. James Clark (Brush Materials) Ltd.*⁹; *Société d'Avances Commerciales (London) Ltd. v. Besse & Co. (London) Ltd.*¹⁰; et *Smallman v. Smallman*¹¹. Ce genre d'affaire est seulement

⁷ (1977), 78 D.L.R. (3d) 449.

⁸ [1969] 1 W.L.R. 215.

⁹ [1952] 2 All E.R. 497.

¹⁰ [1952] 1 T.L.R. 644.

¹¹ [1971] 3 All E.R. 717.

⁷ (1977), 78 D.L.R. (3d) 449.

⁸ [1969] 1 W.L.R. 215.

⁹ [1952] 2 All E.R. 497.

¹⁰ [1952] 1 T.L.R. 644.

¹¹ [1971] 3 All E.R. 717.

principle that "the court will readily imply a promise on the part of each party to do all that is necessary to secure performance of the contract": 9 *Hals.* (4th ed.), p. 234, para. 350; see also *Chitty on Contracts*, "General Principles", (23rd ed.) p. 316, para. 698, where it is said: "The court will also imply that each party is under an obligation to do all that is necessary on his part to secure performance of the contract."

Section 19(1) of *The Planning Act* of Alberta provides:

19. (1) A person who proposes to carry out a division of land shall apply for approval of the proposed subdivision in the manner prescribed by The Subdivision and Transfer Regulations.

"Subdivision" is defined in s. 2(s) as follows:

(s) "subdivision" means a division of a parcel by means of a plan of subdivision, plan of survey, agreement or any instrument, including a caveat, transferring or creating an estate or interest in part of the parcel.

In a purchase and sale situation, the "person who proposes to carry out a subdivision of land" is the intending vendor. It is he who must divide his parcel of land, which has hitherto been one unit, for the purpose of sale. If a purchaser carried out the actual work in connection with the application, he could only do so in the vendor's name and as his agent. The vendor is under a duty to act in good faith and to take all reasonable steps to complete the sale. I cannot accept the proposition that failure to fix responsibility for obtaining planning approval renders a contract unenforceable. The common intention to transfer a parcel of land in the knowledge that a subdivision is required in order to effect such transfer must be taken to include agreement that the vendor will make a proper application for subdivision and use his best efforts to obtain such subdivision. This is the only way in which business efficacy can be given to their agreement. In the circumstances of this case, the only reasonable inference to be drawn is that an implied obligation rested on the vendor to apply

un cas d'application précise du principe général selon lequel [TRADUCTION] «le tribunal va volontiers présumer que chaque partie s'engage à faire tout le nécessaire pour assurer l'exécution du contrat»: 9 *Hals.* (4^e éd.), à la p. 234, par. 350; voir également *Chitty on Contracts*, «General Principles», (23^e éd.) à la p. 316, par. 698: [TRADUCTION] «le tribunal va également supposer que chaque partie a l'obligation de faire de son côté tout le nécessaire pour assurer l'exécution du contrat.»

Le paragraphe 19(1) de *The Planning Act* de l'Alberta dispose:

[TRADUCTION] 19. (1) Quiconque envisage de procéder à un lotissement de terrain doit présenter une demande d'approbation du lotissement envisagé en la manière prescrite par les règlements de lotissement et de transfert.

«Lotissement» est défini au par. 2s) comme suit:

[TRADUCTION] s) «Lotissement» désigne la division d'une parcelle au moyen d'un plan de lotissement, d'un plan d'arpentage, d'un contrat ou de tout document, y compris une opposition, qui transfère ou crée un droit ou un intérêt dans une partie de la parcelle.

Dans le cas d'une vente, la personne qui «envisage de procéder à un lotissement de terrain» est le vendeur. C'est lui qui, pour vendre, doit diviser sa parcelle de terrain qui jusqu'alors constituait une unité. Si l'acheteur s'occupe lui-même de la demande, il ne pourra le faire qu'au nom du vendeur et en qualité de mandataire de ce dernier. Le vendeur a l'obligation d'agir de bonne foi et de prendre toutes les mesures raisonnables pour exécuter la vente. Je ne puis accepter l'argument selon lequel l'incertitude quant à celui qui a la charge d'obtenir l'approbation de lotir rend le contrat non exécutoire. On doit considérer que l'intention commune d'effectuer le transfert d'une parcelle de terrain lorsqu'on doit lotir pour y donner effet comporte l'entente que le vendeur soumettra la demande de lotissement appropriée et fera de son mieux pour l'obtenir. C'est la seule façon de rendre commercialement efficace la convention des parties. Dans les circonstances de l'espèce, la seule déduction raisonnable est que le vendeur avait l'obligation implicite de demander le lotissement.

for subdivision. In making a similar finding on the facts in *Hogg v. Wilken*¹², Lerner J. said at p. 761:

In this contract the only inference to be drawn is that it was the vendors' obligation to make the application. An application for such consent would have to be carried out in good faith to its logical conclusion by presentation of same to the committee, the necessary appearance before the committee and furnishing any answers or material that would be reasonably within the power of the vendors to supply if requested by that committee.

In *Hogg v. Wilken* a mandatory order was made in these terms.

The procedure for application is set forth in detail in *The Planning Act* and the *Regulations* promulgated thereunder. There is no problem in determining the mechanics of what is to be done. The planning approval point was not raised as a possible defence in the statement of defence nor, it would seem, at trial. After delivering oral judgment the trial judge, in discussion with counsel, spoke of this matter as a "practical problem which I am sure you will be able to resolve without difficulty."

This issue was discussed by Megarry J. in *Wroth v. Tyler*¹³, at p. 50, as follows:

The matter is perhaps summed up as well as is possible by Lord Redesdale L.C. in *Costican v. Hastler* (1804), 2 Sch. & Lef. 160, 166:

"When a person undertakes to do a thing which he can himself do, or has the means of making others do, the court compels him to do it, or procure it to be done, unless the circumstances of the case make it highly unreasonable to do so."

See also *Howell v. George* 1 Madd. 1, 11, when Plumer V.C. cited this passage with approval. A vendor must do his best to obtain any necessary consent to the sale; if he has sold with vacant possession he must, if necessary, take proceedings to obtain possession from any person in possession who has no right to be there or whose right is determinable by the vendor, at all events if the vendor's right to possession is reasonably clear; but I do not think that the vendor will usually be required to embark upon difficult or uncertain litigation in order to secure any requisite consent or obtain vacant possession.

En tirant une conclusion semblable des faits dans l'affaire *Hogg v. Wilken*¹², le juge Lerner a dit à la p. 761:

[TRADUCTION] Il faut déduire de ce contrat que les vendeurs avaient l'obligation de présenter la demande. Ils devaient en toute bonne foi la mener à son terme en la présentant à la commission, en comparissant si nécessaire devant cette dernière, et en fournissant à sa demande les réponses ou la documentation que les vendeurs sont en mesure de fournir.

Dans *Hogg v. Wilken*, un jugement exécutoire a été rendu en ces termes.

La procédure de demande est prévue en détail dans *The Planning Act* et ses règlements d'application. Les démarches à faire ne soulèvent aucune difficulté. La question de l'approbation du lotissement ne fait pas partie des moyens invoqués dans la défense ni, semble-t-il, au procès. Après avoir rendu un jugement oral, le juge de première instance, dans une discussion avec les avocats, a qualifié cette question de [TRADUCTION] «problème pratique que vous pourrez, j'en suis sûr, résoudre sans difficulté.»

Cette question a été analysée par le juge Megarry dans *Wroth v. Tyler*¹³, à la p. 50:

[TRADUCTION] Le lord chancelier Redesdale dans *Costican v. Hastler* (1804), 2 Sch. & Lef. 160, 166, a probablement formulé la question aussi bien qu'il se peut:

«Quand une personne s'engage à faire une chose qu'elle peut faire elle-même ou qu'elle a les moyens de faire faire, le tribunal l'oblige à la faire ou à la faire faire, à moins que les circonstances de l'espèce rendent la chose hautement déraisonnable.»

Voir également *Howell v. George* 1 Madd. 1, 11, où le vice-chancelier Plumer cite ce passage et l'approuve. Un vendeur doit faire son possible pour obtenir toute autorisation nécessaire à la vente; s'il a vendu «clefs en main», il doit, s'il y a lieu, intenter des procédures contre quiconque est en possession des lieux sans en avoir le droit ou dont le droit dépend du vendeur, quand les droits de ce dernier sont raisonnablement certains; mais je ne crois pas qu'on demande normalement au vendeur de se lancer dans des procédures difficiles ou incertaines en vue d'obtenir une autorisation nécessaire ou d'assurer la disponibilité des lieux.

¹² (1974), 5 O.R. (2d) 759.

¹³ [1974] Ch. 30.

¹²(1974), 5 O.R. (2d) 759.

¹³ [1974] Ch. 30.

In *Northern Counties Securities Ltd. v. Jackson & Steeple Ltd.*¹⁴, as part of a decree of specific performance of an agreement for the issue of shares, a company was required "forthwith at their expense to apply for and to use their best efforts to obtain quotation for and permission to deal on the London Stock Exchange" in the shares concerned.

In *Steiner v. E.H.D. Investments Ltd.*, *supra*, McGillivray C.J.A., speaking of circumstances akin to those in the present case, said, at. p. 455:

The Court obviously cannot supervise such application, and in the result, in the event the defendant does not complete such application in accordance with this judgment, the plaintiffs will have damages for the loss of their bargain in an amount to be assessed. The circumstance that the defendant has failed to make application might, of itself, be regarded by a trial Judge as evidence of the fact there was a substantial probability of the application succeeding.

In the case at bar, the trial judge said:

The plaintiff is entitled to an order for specific performance, and that order will go. In the alternative, the plaintiff is entitled to damages in the sum of \$200,000, which I find is the present value of the land.

The judge overlooked the fact of the purchase price of \$53,000. Therefore, the correct figure would be \$147,000.

In my opinion, the appellant is entitled to a declaration that the contract between the parties mentioned above is a binding contract in accordance with its terms, including the implied term that the respondent will seek subdivision approval. The appellant is further entitled to an order that the respondent make and pursue a *bona fide* application as may be necessary to obtain registration of the approved plan of subdivision, including registration of the approved plan with the Registrar of the North Alberta Land Registration District if approval is obtained. Such application shall be at the expense of the respondent and shall be made within sixty days following delivery of this judgment, or such extended period as may be

Dans *Northern Counties Securities Ltd. v. Jackson & Steeple Ltd.*¹⁴, l'arrêt qui ordonnait l'exécution intégrale d'une convention d'émission d'actions, imposait à une société [TRADUCTION] «de présenter immédiatement et à ses frais, avec toute la diligence requise, une demande de cote à la Bourse de Londres» des actions en cause «et d'autorisation pour les y négocier».

Dans *Steiner v. E.H.D. Investments Ltd.*, précité, le juge en chef McGillivray de la Cour d'appel, parlant de circonstances similaires à celles de l'espèce, a dit, à la p. 455:

[TRADUCTION] La Cour ne peut manifestement pas suivre une telle demande et donc, si la défenderesse ne la mène pas à terme conformément au jugement, les demandeurs auront droit à des dommages-intérêts d'un montant à fixer pour la perte de leur marché. Le fait que la défenderesse n'ait pas soumis la demande peut, en lui-même, être considéré par le juge comme une preuve que la demande avait de fortes chances d'être acceptée.

En l'espèce, le juge de première instance a dit:

[TRADUCTION] La demanderesse a droit à une ordonnance en exécution intégrale, que je lui accorde. Subsidièrement, la demanderesse a droit à des dommages-intérêts de \$200,000, ce qui correspond, selon moi, à la valeur actuelle du terrain.

Le juge n'a pas tenu compte du fait que le prix d'achat s'élevait à \$53,000. Donc, le montant correct doit être de \$147,000.

A mon avis, l'appelante a droit à une déclaration portant que le contrat lie les parties conformément à ses stipulations, y compris la condition implicite que l'intimée doit demander l'approbation du lotissement. De plus, l'appelante a droit à une ordonnance enjoignant à l'intimée de présenter une demande de bonne foi et de faire ce qui s'impose pour obtenir l'enregistrement d'un plan de lotissement, y compris l'enregistrement du plan de lotissement auprès du registraire du North Alberta Land Registration District si l'approbation est obtenue. L'intimée devra assumer les frais de cette demande, laquelle devra être présentée dans les soixante jours suivant le prononcé de ce jugement ou dans tout délai supplémentaire que pourra

¹⁴ [1974] 2 All E.R. 625.

¹⁴ [1974] 2 All E.R. 625.

ordered by a judge of the Trial Division of the Supreme Court of Alberta in Chambers. In the event that the respondent does not make such application within the time stated, or does not pursue such application with due diligence, the appellant shall be entitled to damages for loss of its bargain in an amount of \$147,000. Upon the application for subdivision being successfully made and completed, including registration of the approved plan, the remaining provisions of the agreement, concerning the actual sale and purchase of the land, shall be specifically performed and carried into effect. The date of closing, date of adjustments, and any other matters incidental to closing the transaction shall be as ordered by a judge of the Trial Division of the Supreme Court of Alberta in Chambers. In the event that the respondent makes and pursues a *bona fide* application as aforesaid, and such application is rejected, then the appellant's claim for specific performance of the provisions concerning sale and purchase stands dismissed, as does the claim for damages in the alternative, and the caveat filed by the appellant shall be discharged. Until that time, the caveat may be maintained.

I would allow the appeal, set aside the judgment of the Appellate Division and substitute therefor an order as aforementioned.

The appellant should have its costs throughout.

Judgment accordingly.

Solicitors for the plaintiff, appellant: Weeks, Joyce, Edmonton.

Solicitors for the defendant, respondent: Macdonald, Spitz, Edmonton.

accorder un juge en chambre de la Division de première instance de la Cour suprême de l'Alberta. Si l'intimée fait défaut de présenter dans le délai imparti ou de poursuivre avec diligence cette demande, l'appelante aura droit à des dommages-intérêts de \$147,000 pour la perte d'un marché conclu. Si la demande de lotissement est acceptée et suivie de l'enregistrement du plan de lotissement, le reste des stipulations du contrat touchant la vente et l'achat du terrain devra être exécuté intégralement. Un juge en chambre de la Division de première instance de la Cour suprême de l'Alberta fixera la date de la signature et des ajustements et règlera toutes autres questions accessoires à l'exécution de l'opération. Si l'intimée présente, conformément à ce qui précède, une demande de bonne foi et que celle-ci est rejetée, la demande de l'appelante en exécution intégrale des stipulations relatives à l'achat et à la vente devra être rejetée tout comme la demande subsidiaire en dommages-intérêts, et l'opposition enregistrée par l'appelante, qu'elle pourra maintenir dans l'intervalle, sera radiée.

Je suis d'avis d'accueillir le pourvoi, d'infirmier l'arrêt de la Division d'appel et d'y substituer une ordonnance dans les termes susmentionnés.

L'appelante a droit à ses dépens dans toutes les cours.

Jugement en conséquence.

Procureurs de la demanderesse, appelante: Weeks, Joyce, Edmonton.

Procureurs de la défenderesse, intimée: Macdonald, Spitz, Edmonton.