

Engineered Homes Ltd. Appellant;

and

John Mason, in his capacity as Trustee of the Estate of Juniper Lands Limited a Bankrupt, and the said John Mason, and Donald J. Henfrey, David M. Korbin and E. Michael McMahon Respondents.

File No.: 16843.

1982: November 30; 1983: May 17.

Present: Ritchie, Dickson, McIntyre, Chouinard and Lamer JJ.

ON APPEAL FROM THE COURT OF APPEAL FOR BRITISH COLUMBIA

Contract — Estoppel — Elements of estoppel — Written agreement providing for appellant's purchase of lots — Purchase, effected earlier than scheduled to help respondents to continue work with subdivision — Down payment kept by respondent trustee and not forwarded to owner — Whether or not appellant estopped from claiming respondent trustee not entitled to keep funds.

The appellant, a building contractor, entered into an agreement with the respondent Mason and various other contractors to complete the construction of a housing scheme. A term of the agreement provided for the purchase by the various contractors of various lots in the development upon the completion of a phase of the construction. The agreement also made the respondent a trustee for the contractors and IAC—the mortgagee—and provided for the completion of the scheme under the management of the respondent. When respondent's firm announced it could no longer maintain certain operations under the agreement, the appellant decided, in order to assist in the operation of the development plan, to purchase the lands sooner than required by the agreement. It forwarded the down payment to Mason in his capacity as trustee. The money was not forwarded to IAC but paid into Mason's accounting firm and credited against the firm's fees and disbursements relating to the development. Appellant requested of Mason that the lands be conveyed. No conveyance was provided but IAC offered a year later to convey by which time the value had fallen dramatically. The mortgagee foreclosed on the mortgages under which financing had been arranged and the property was sold. Appellant started proceedings against Mason and his associates in the practice of accountancy, claiming the return of the down payment unlawfully converted, and alternatively, for

Engineered Homes Ltd. Appelante;

et

John Mason, ès qualité de syndic à la faillite de Juniper Lands Limited, faillié, et ledit John Mason, et Donald J. Henfrey, David M. Korbin et E. Michael McMahon Intimés.

N° du greffe: 16843.

1982: 30 novembre; 1983: 17 mai.

Présents: Les juges Ritchie, Dickson, McIntyre, Chouinard et Lamer.

EN APPEL DE LA COUR D'APPEL DE LA COLOMBIE-BRITANNIQUE

Contrat — Irrecevabilité — Éléments de l'irrecevabilité — Convention écrite prévoyant l'achat de lots par l'appelante — Achat complété plus tôt que prévu pour aider les intimés à continuer les travaux de lotissement — Versement initial conservé par le syndic intimé et non remis au propriétaire — L'appelante est-elle irrecevable à faire valoir que le syndic intimé n'avait pas le droit de retenir cette somme?

L'appelante, une entreprise de construction, a conclu une convention avec l'intimé Mason et divers autres entrepreneurs pour achever la construction d'un ensemble d'habitations. Selon une condition de la convention, les divers entrepreneurs devaient acheter certains terrains du lotissement une fois achevée une phase du projet de construction. En vertu de la convention, l'intimé était nommé fiduciaire pour les entrepreneurs et IAC, le créancier hypothécaire, et il devait gérer les travaux d'achèvement du projet de construction. Lorsque la société de l'intimé a fait savoir qu'elle ne pouvait plus maintenir certains services prévus dans la convention, l'appelante a décidé d'acheter les terrains plus tôt que prévu dans la convention afin d'aider à la réalisation du lotissement. Elle a fait parvenir le versement initial à Mason en sa qualité de fiduciaire. La somme n'a pas été versée à IAC mais à la société de comptables de Mason et affectée aux honoraires et aux débours de la société relativement au lotissement. L'appelante a demandé à Mason de lui transmettre les titres de propriété des terrains. Les titres n'ont pas été transmis, mais, un an plus tard, IAC a offert de les transmettre; à ce moment-là, la valeur des terrains avait chuté de façon spectaculaire. Le créancier hypothécaire a saisi les immeubles en vertu des hypothèques qui avaient permis le financement; les immeubles ont été vendus. Dans des poursuites intentées contre Mason et ses associés de la

breach of contract. It obtained judgment at trial which was reversed on appeal.

Held: The appeal should be allowed.

The defence of estoppel must fail. Respondent was unable to show that appellant, by words or conduct, made an unambiguous promise to Mason that, if he would continue with the supervision of the development scheme, appellant would pay \$52,500 as the down payment on the purchase of fourteen lots and free Mason from paying the money over to IAC as required by the master contract. The only direct evidence of such an understanding on appellant's part was Mason's own assertion which was not supported by other evidence. Mason did not meet his obligation as trustee, to appellant and to IAC, to apply the monies to their designated purpose.

Conwest Exploration Company Limited v. Letain, [1964] S.C.R. 20; *John Burrows Ltd. v. Subsurface Surveys Ltd.*, [1968] S.C.R. 607; *Combe v. Combe*, [1951] 1 All E.R. 767, referred to.

APPEAL from a judgment of the British Columbia Court of Appeal (1981), 31 B.C.L.R. 88, allowing an appeal from a judgment of Gould J. Appeal allowed.

J. Edgar Sexton, Q.C., and *Brian S. Morgan*, for the appellant.

John Laxton and Eric Rice, for the respondent.

The judgment of the Court was delivered by

MCINTYRE J.—This is an appeal from a judgment of the British Columbia Court of Appeal (Hutcheon and Lambert J.J.A., Seaton J.A. dissenting) which allowed an appeal from a judgment at trial in which the respondents (defendants) had been ordered to pay the appellant (plaintiff) the sum of \$52,500 with pre-judgment interest, as monies of the appellant unlawfully converted.

In my view, the case turns on the facts and findings thereon in the Trial Court and the Court of Appeal, and they must therefore be recited in

société de comptables, l'appelante a réclamé le remboursement du versement initial détourné illégalement et, à titre subsidiaire, des dommages-intérêts pour inexécution du contrat. Elle a obtenu jugement en sa faveur en première instance; ce jugement a été infirmé en appel.

Arrêt: Le pourvoi est accueilli.

Le moyen de défense de l'irrecevabilité doit échouer. L'intimé n'a pas réussi à établir que l'appelante, par ce qu'elle a dit ou ce qu'elle a fait, a fait à Mason une promesse non ambiguë que, s'il continuait à assurer la surveillance du projet de construction, l'appelante verserait la somme de 52 500 \$ à titre de versement initial pour l'achat de quatorze lots et libérerait Mason de l'obligation que lui imposait la convention principale de verser l'argent à IAC. Le seul témoignage direct d'une entente en ce sens de la part de l'appelante est l'affirmation de Mason lui-même qui n'est appuyée d'aucun autre témoignage. Mason n'a pas rempli en sa qualité de fiduciaire l'obligation qu'il avait envers l'appelante et IAC d'affecter les sommes aux fins auxquelles elles étaient destinées.

Jurisprudence: *Conwest Exploration Company Limited v. Letain*, [1964] R.C.S. 20; *John Burrows Ltd. v. Subsurface Surveys Ltd.*, [1968] R.C.S. 607; *Combe v. Combe*, [1951] 1 All E.R. 767.

POURVOI à l'encontre d'un arrêt de la Cour d'appel de la Colombie-Britannique (1981), 31 B.C.L.R. 88, qui a accueilli l'appel d'un jugement du juge Gould. Pourvoi accueilli.

J. Edgar Sexton, c.r., et *Brian S. Morgan*, pour l'appelante.

John Laxton et Eric Rice, pour les intimés.

Version française du jugement de la Cour rendu par

LE JUGE MCINTYRE—Il s'agit d'un pourvoi à l'encontre d'un arrêt de la Cour d'appel de la Colombie-Britannique (composée des juges Hutcheon, Lambert et Seaton, ce dernier étant dissident) qui avait accueilli l'appel d'un jugement qui avait condamné les intimés (défendeurs) à payer à l'appelante (demanderesse) la somme de 52 500 \$ avec les intérêts courus avant le jugement, en tant que somme qui appartient à l'appelante et qui a été illégalement détournée.

À mon avis, l'affaire dépend des faits et des conclusions qu'en ont tirées le tribunal de première instance et la Cour d'appel, et il faut par consé-

some detail. Prior to 1976 a company known as Juniper Lands Limited ("Juniper Lands") had commenced a major land development scheme in the vicinity of Kamloops, British Columbia. The appellant, Engineered Homes Ltd., was one of three building contractors engaged in the construction of houses on lots in the development. The whole scheme was to be carried out in three phases. The project was to be financed by Capital Funds (IAC) Ltd., hereinafter referred to as "IAC", which had as security mortgages of the real property involved. In 1975 Juniper Lands went into bankruptcy. As a result, IAC foreclosed under its mortgages and thereby took not only the interest of Juniper Lands but also any interest therein of the three building contractors including the appellant. The three builders commenced proceedings against Juniper Lands and IAC.

In April of 1976 an agreement was reached between Engineered Homes, the other two building contractors, IAC, and the respondent Mason who was the trustee-in-bankruptcy of Juniper Lands. This agreement, called the "master agreement", resolved the litigation and permitted the development to go ahead under the supervision of Mason as trustee in a trust capacity separate from that of trustee-in-bankruptcy. A loan to the trustee from the Royal Bank of Canada in the sum of \$1,500,000 provided the necessary financing. The master agreement was a long and complicated document. The idea was that the original scheme would be carried out and that, by the construction and sale of a houses on the various lots, the debts which had accumulated could be retired, the interests of the builders protected, and there would be something left over for the bankrupt estate. By its terms, each of the three contractors agreed to purchase fourteen lots from the subdivided lands subject to substantial completion of the first two phases of the project for the price of \$15,000 per lot. The purchase price was to be paid as to twenty-five per cent or \$3,750 in cash to the trustee in trust under the agreement for IAC, and as to the remainder by the granting of a mortgage to the trustee of \$11,250. On receipt by IAC of the payment of \$3,750, IAC was to convey the land to

quent les exposer en détail. Avant 1976, une société appelée Juniper Lands Limited («Juniper Lands») s'était lancée dans un important projet d'aménagement foncier dans les environs de Kamloops en Colombie-Britannique. L'appelante, Engineered Homes Ltd., était une des trois entreprises de construction dont les services avaient été retenus pour la construction des maisons de cet ensemble qui devait être exécuté en trois étapes. Tout le projet devait être financé par Capital Funds (IAC) Ltd., ci-après appelée «IAC», qui détenait à titre de garantie des hypothèques sur les biens-fonds. Juniper Lands a été mise en faillite en 1975. En conséquence, IAC a fait saisir les biens-fonds et est devenue ainsi titulaire non seulement des droits de Juniper Lands mais également des droits des trois entreprises de construction, y compris l'appelante, sur ces biens-fonds. Les trois sociétés de construction ont intenté des poursuites contre Juniper Lands et IAC.

Au mois d'avril 1976, une convention a été conclue entre Engineered Homes, les deux autres sociétés de construction, IAC et l'intimé Mason qui était le syndic à la faillite de Juniper Lands. Cette convention, appelée «la convention principale», a mis fin au litige et a permis de poursuivre la construction sous la surveillance de Mason qui agissait comme fiduciaire à titre distinct de son titre de syndic à la faillite. Un prêt de 1 500 000 \$ consenti par la Banque Royale du Canada au fiduciaire a assuré le financement nécessaire. La convention principale est un document long et compliqué. Elle prévoit que le projet original devait être réalisé et que, par la construction et la vente de maisons sur les différents terrains, les dettes accumulées pourraient être remboursées, que les droits des constructeurs seraient protégés et qu'il resterait des sommes pour l'actif de la faillite. Suivant les termes de la convention, chacun des trois entrepreneurs a convenu d'acheter, au prix de 15 000 \$ chacun, quatorze lots des biens-fonds subdivisés à la condition que les deux premières étapes du projet de construction soient en bonne partie complétées. Le prix d'achat devait être payé par un versement de 25 p. 100 ou 3 750 \$ comptant au syndic en fiducie en vertu de la convention pour IAC, et pour le solde, par une hypothèque de 11 250 \$ accordée au syndic. Quand elle recevait

the purchaser subject to a mortgage back to the trustee to secure the unpaid balance.

In June of 1977, at a meeting with representatives of the three builders, Mason made it known that considerable sums of money for fees and disbursements were owed to his firm, an accounting partnership with the other individual respondents, and that his firm could no longer continue to maintain the sales office and a full-time employee in the subdivision for the general promotion. A representative of the appellant asked Mason if it would be of any assistance if the appellant purchased fourteen lots earlier than it was bound to do under the master agreement. Mason responded that it would be helpful. As a result, shortly after on June 29, 1977 the appellant forwarded a cheque to Mason payable to him in his capacity as trustee for \$52,500, being twenty-five per cent of the purchase price of fourteen lots. The payment was accompanied by a letter which is in these terms:

RE: JUNIPER LANDS—ENGINEERED HOMES LTD.

We are enclosing our trust cheque in the amount of \$52,500.00 being the 25% payment from Engineered Homes Ltd. with respect to the purchase of their 14 lots in Phase 1A. These funds are forwarded pursuant to the general agreement between Engineered Homes et al and yourself as fee.

We look forward to receipt of the documentation in due course.

The word "fee" appearing at the end of the first paragraph was, it was agreed by all parties, a typographical error for the word "trustee". Mason did not deposit the cheque in the Juniper Lands' bankruptcy trust account which he maintained or in an account covering the land project. The cheque was endorsed by Mason and paid into the general account of his accounting firm and credited against fees and disbursements of the firm covering services in connection with the land development project. The money was never forwarded to IAC as provided in the master agreement.

le paiement de 3 750 \$, IAC devait céder le lot à l'acheteur sous réserve d'une hypothèque au syndic comme garantie du solde impayé.

Au mois de juin 1977, au cours d'une réunion à laquelle assistaient les mandataires des trois sociétés de construction, Mason a indiqué que des sommes d'argent importantes représentant des honoraires et des débours étaient dues à sa société, une société de comptables composée de lui-même et des autres personnes intimées, et que sa société ne pouvait plus assurer le fonctionnement du bureau des ventes et la présence sur le lotissement d'un employé à plein temps chargé de promouvoir les ventes. Un mandataire de l'appelante a demandé à Mason s'il serait de quelque utilité que l'appelante achète quatorze lots plus tôt qu'elle n'était tenue de le faire en vertu de la convention principale. Mason a répondu par l'affirmative. En conséquence, quelque temps après, le 29 juin 1977, l'appelante a fait parvenir à Mason un chèque payable à son ordre en sa qualité de fiduciaire au montant de 52 500 \$, soit 25 p. 100 du prix de vente de quatorze lots. Le chèque était accompagné d'une lettre rédigée comme suit:

[TRADUCTION] OBJET: JUNIPER LANDS—ENGINEERED HOMES LTD.

Ci-joint notre chèque au montant de 52 500 \$ représentant le paiement de 25 % de Engineered Homes Ltd. relativement à l'achat des 14 lots de la phase 1A. Cette somme est versée conformément à la convention générale intervenue entre Engineered Homes et autres et vous-même en honoraires.

Nous espérons recevoir les documents en temps utile.

Toutes les parties sont d'accord que le mot «honoraires» qui figure à la fin du premier alinéa a été écrit par erreur à la place du mot «fiducie». Mason n'a pas déposé le chèque dans le compte en fiducie concernant la faillite de Juniper Lands, ni dans un compte réservé au projet d'aménagement foncier. Le chèque a été endossé par Mason et versé dans le compte général de sa société de comptables au crédit des honoraires et des débours de la société pour ses services relativement au projet d'aménagement foncier. La somme n'a jamais été envoyée à IAC comme le prévoyait la convention principale.

In August of 1977, some two months later, the appellant wrote to Mason in these terms:

Re: Juniper Lands

Having paid our 25% of the purchased price of our 14 lots in Phase 1A of the Juniper Lands, would you please arrange to convey title to ourselves according to the terms of the master agreement Paragraph 11, Clause e page 17.

Clause e of paragraph 11, referred to in the letter, provides:

- (e) Subject to the foregoing, title to each lot in Phase One A shall be conveyed to the Builders or their assigns subject to a mortgage to the Trustee in replacement of each such right to purchase to secure the balance of ELEVEN THOUSAND TWO HUNDRED FIFTY DOLLARS (\$11,250.00) due and payable two (2) years from the date the funds are paid in paragraph (d) above and interest shall accrue and be payable quarterly at the rate of twelve per cent (12%) per annum for the first year, eighteen per cent (18%) per annum for the first six (6) months after the first year, and twenty-four (24%) per cent during the six (6) months after the first eighteen (18) months have elapsed from the aforesaid date. Upon any Builder paying the balance due under any mortgage at any time without notice or bonus, such Builder shall be entitled to a discount of six and one-quarter (6.25%) per cent of the principal amount of ELEVEN THOUSAND TWO HUNDRED FIFTY (\$11,250.00) DOLLARS at the time each such mortgage is repaid but such discount shall be available only upon such mortgages as are repaid prior to the expiry of the first year.

This request in the letter of August, 1977 was passed on to IAC but IAC made no offer to convey the lots until August of 1978. By then the market value of the individual lots had dropped to \$8,000, less than seventy-five per cent of the original purchase price of \$15,000. The appellant at that time declined to accept a conveyance. In January of 1979 the Royal Bank and IAC foreclosed on the mortgages, the property was sold by court order, and title can no longer be given to the appellant.

Au mois d'août 1977, quelque deux mois plus tard, l'appelante a adressé à Mason une lettre qui disait:

[TRADUCTION] Objet: Juniper Lands

Puisque nous avons payé 25 % du prix de vente de 14 lots de la phase 1A du projet de Juniper Lands, auriez-vous l'obligeance de nous transmettre les titres de propriété conformément aux conditions de la clause e du paragraphe 11, page 17, de la convention principale.

La clause e du paragraphe 11 dont il est question dans la lettre se lit:

[TRADUCTION]

- e) Sous réserve de ce qui précède, le titre de propriété de chaque lot de la phase Un A doit être remis aux sociétés de construction ou à leurs ayants droit à la condition de consentir au syndic, en échange de chacun de ces droits d'achat, une hypothèque en garantie du solde de ONZE MILLE DEUX CENT CINQUANTE DOLLARS (11 250 \$) dû et payable dans les deux (2) ans à compter de la date à laquelle sont versées les sommes mentionnées à la clause d) ci-dessus; et l'intérêt sur le solde court et est payable tous les trois mois au taux de douze pour cent (12 %) l'an pour la première année, de dix-huit pour cent (18 %) l'an pour les six (6) mois suivants et de vingt-quatre pour cent (24 %) pour les six derniers mois. Sur paiement, par une société de construction, du solde dû sur une hypothèque sans avis ou indemnité, la société de construction aura droit à un escompte de six et un quart pour cent (6,25 %) du capital de ONZE MILLE DEUX CENT CINQUANTE DOLLARS (11 250 \$) à la date du remboursement de l'hypothèque, mais cet escompte ne vaudra que pour les hypothèques remboursées avant la fin de la première année.

La demande formulée dans la lettre du mois d'août 1977 a été transmise à IAC, mais IAC n'a pas offert de transmettre les titres afférents à ces lots avant le mois d'août 1978. La valeur marchande de chacun de ces lots était alors tombée à 8 000 \$, moins de 75 p. 100 du prix d'achat initial de 15 000 \$. L'appelante a alors refusé d'accepter la remise des titres. Au mois de janvier 1979, la Banque Royale et IAC ont saisi les immeubles hypothéqués, qui ont été vendus par ordonnance judiciaire, et l'appelante ne peut plus obtenir les droits de propriété de ces immeubles.

The appellant commenced proceedings against Mason, as Trustee of the bankrupt estate of Juniper Lands, and against Mason and his associates in the practice of accountancy, the individual respondents, claiming the return of \$52,500 as money unlawfully converted and, alternately, for damages for breach of contract. At trial before Gould J. judgment was given for the appellant on the claim for conversion and the personal respondents were held jointly and severally liable for the sum of \$52,500 and costs. In the Court of Appeal the majority gave effect to the defence of estoppel raised by the respondents. It was held that the appellant had advanced the \$52,500 in order to procure the continuation of the services of Mason, that Mason had continued to render services incurring further disbursements and fees amounting to some \$29,000, and that the appellant was accordingly estopped from enforcing its strict legal rights under the agreement. The appeal was accordingly allowed. Seaton J.A., dissenting, would have dismissed the appeal. He did not disagree with the propositions of law stated by the majority, but he was of the view that the evidence in the case did not warrant an estoppel, that the trial judge had made findings based on evidence which should not be disturbed, and that on such findings no estoppel could be erected.

In this Court the appellant argued that the Court of Appeal was in error in finding that an estoppel could be raised on the evidence at trial, arguing that it failed to meet the evidentiary requirements for proof of estoppel. The requirements of a successful defence based on promissory estoppel are conveniently set out in *Halsbury's Laws of England* (4th ed.), vol. 16, para. 1514, in these words:

1514. Promissory estoppel. When one party has, by his words or conduct, made to the other a clear and unequivocal promise or assurance which was intended to affect the legal relations between them and to be acted on accordingly, then, once the other party has taken him at his word and acted on it, the one who gave the promise or assurance cannot afterwards be allowed to

L'appelante a intenté des procédures contre Mason, en sa qualité de syndic à l'actif de la faillie Juniper Lands, et contre Mason et ses associés de la société de comptables, les personnes intimées, et a réclamé le remboursement de la somme de 52 500 \$ détournée illégalement, et a réclamé à titre subsidiaire des dommages-intérêts pour inexécution de contrat. En première instance, le juge Gould a rendu jugement en faveur de l'appelante pour la réclamation fondée sur le détournement et a tenu les défendeurs personnellement responsables conjointement et solidairement du paiement de la somme de 52 500 \$ et des frais. La Cour d'appel a la majorité a accueilli la défense d'irrecevabilité soulevée par les intimés. Elle a conclu que l'appelante avait avancé la somme de 52 500 \$ pour que Mason continue à dispenser ses services, que Mason avait continué à les dispenser et avait subi ainsi des débours supplémentaires d'environ 29 000 \$, et que l'appelante ne pouvait en conséquence exiger le respect de ses droits stricts en vertu de la convention. L'appel a été accueilli en conséquence. Le juge Seaton, dissident, était d'avis de rejeter l'appel. Il n'a pas contesté les propositions juridiques de la majorité, mais il était d'avis que la preuve faite en l'espèce ne permettait pas de conclure à l'irrecevabilité, que le juge de première instance avait fait des constatations reposant sur une appréciation de la preuve qu'il n'y avait pas lieu de modifier et qu'aucune irrecevabilité ne pouvait être fondée sur ces constatations.

Devant cette Cour, l'appelante fait valoir que la Cour d'appel a conclu à tort que la preuve faite en première instance permettait de soulever l'irrecevabilité, et elle fait valoir que les exigences de preuve pour établir l'irrecevabilité n'ont pas été remplies. Les conditions permettant d'invoquer avec succès une défense fondée sur l'exception de promesse sont commodément énoncées dans *Halsbury's Laws of England* (4^e éd.), vol. 16, par. 1514:

[TRADUCTION] **1514. Exception de promesse.** Lorsqu'une partie, par ce qu'elle a dit ou ce qu'elle a fait, a fait à l'autre partie une promesse ou lui a donné une assurance claire et non équivoque visant à modifier les rapports juridiques entre elles avec l'intention que l'on s'y fie, alors, une fois que l'autre partie s'est fiée à sa parole et a agi en conséquence, on ne peut par la suite

revert to their previous legal relations as if no such promise or assurance had been made by him, but he must accept their legal relations subject to the qualification which he himself has so introduced. This doctrine, which is derived from a principle of equity enunciated in 1877, has been the subject of considerable recent development and is still expanding. It differs from estoppel in pais in that the representation relied upon need not be one of present fact.

Cases dealing with the question in this Court include *Conwest Exploration Company Limited v. Letain*, [1964] S.C.R. 20, and *John Burrows Ltd. v. Subsurface Surveys Ltd.*, [1968] S.C.R. 607, in which Ritchie J., at p. 615, speaking for the Court, cited the judgment of Lord Denning in *Combe v. Combe*, [1951] 1 All E.R. 767:

In the case of *Combe v. Combe*, Lord Denning recognized the fact that some people had treated his decision in the *High Trees* case as having extended the principle stated by Lord Cairns and he was careful to restate the matter in the following terms:

The principle, as I understand it, is that where one party has, by his words or conduct, made to the other a promise or assurance which was intended to affect the legal relations between them and to be acted on accordingly, then, once the other party has taken him at his word and acted on it, the one who gave the promise or assurance cannot afterwards be allowed to revert to the previous legal relations as if no such promise or assurance had been made by him, but he must accept their legal relations subject to the qualification which he himself has so introduced, even though it is not supported in point of law by any consideration, but only by his word.

It seems clear to me that this type of equitable defence cannot be invoked unless there is some evidence that one of the parties entered into a course of negotiation which had the effect of leading the other to suppose that the strict rights under the contract would not be enforced, and I think that this implies that there must be evidence from which it can be inferred that the first party intended that the legal relations created by the contract would be altered as a result of the negotiations.

To succeed in this case, then, the respondents must show that the appellant, by words or conduct, made an unambiguous promise to Mason that, if

permettre à la partie qui a fait la promesse ou donné l'assurance de revenir à leur situation juridique antérieure comme si elle n'avait pas fait cette promesse ou donné cette assurance; elle doit accepter leurs rapports juridiques avec les restrictions qu'elle y a elle-même apportées. Cette théorie, qui découle d'un principe d'*equity* énoncé en 1877, a beaucoup progressé récemment et progresse toujours. Elle diffère de l'irrecevabilité en raison de la conduite en ce qu'il n'est pas nécessaire que l'élément auquel on se fie porte sur un fait matériel.

Parmi les arrêts de cette Cour qui portent sur cette question, citons *Conwest Exploration Company Limited v. Letain*, [1964] R.C.S. 20, et *John Burrows Ltd. v. Subsurface Surveys Ltd.*, [1968] R.C.S. 607, dans lequel le juge Ritchie, qui a prononcé les motifs de la Cour, a cité à la p. 615 le jugement de lord Denning dans l'arrêt *Combe v. Combe*, [1951] 1 All E.R. 767:

[TRADUCTION] Dans l'arrêt *Combe v. Combe*, lord Denning a reconnu que certaines personnes avaient considéré sa décision dans l'affaire *High Trees* comme étendant le principe qu'a énoncé lord Cairns et il a pris soin de reformuler la question comme suit:

Le principe est, à mon avis, que lorsqu'une partie, par ce qu'elle a dit ou ce qu'elle a fait, a fait à l'autre partie une promesse ou lui a donné une assurance visant à modifier leurs rapports juridiques avec l'intention que l'on s'y fie, alors, une fois que l'autre partie s'est fiée à sa parole et a agi en conséquence, on ne peut par la suite permettre à la partie qui a fait la promesse ou donné l'assurance de revenir à leur situation juridique antérieure comme si elle n'avait pas fait cette promesse ou donné cette assurance; elle doit accepter leurs rapports juridiques avec les restrictions qu'elle y a elle-même apportées, même si elles ne s'appuient sur aucun motif de droit mais uniquement sur sa parole.

Il me semble évident que ce genre de défense d'*equity* ne peut être invoquée en l'absence d'une preuve qu'une des parties a mené des négociations qui ont eu pour effet d'amener l'autre à croire que les obligations strictes prévues au contrat ne seraient pas exécutées, et je crois que cela suppose qu'il doit y avoir une preuve qui permet de conclure que la première partie a voulu que les rapports juridiques établis par le contrat soient modifiés en conséquence des négociations.

Pour réussir en l'espèce, les intimés doivent donc établir que l'appelante, par ce qu'elle a dit ou ce qu'elle a fait, a fait à Mason une promesse non

he would continue with the supervision of the scheme of development, the appellant would pay in \$52,500 as the down-payment on the purchase of fourteen lots and free Mason from the duty imposed upon him under the master agreement to pay over the money to IAC. The trial judge did not, on the evidence, find any such promise and allowed the plaintiff's claim. In this he was supported by the dissenting judge in the Court of Appeal. The majority of the Court of Appeal were of the view that such a promise could be found on the evidence and reversed the judgment in the trial court.

It is therefore necessary to consider the evidence of a promise on which the courts below disagreed. At the meeting in June of 1977 Mason was representing IAC and himself as trustee. One named McGee was representing the appellant and the other building contractors were also represented. The only evidence dealing with any representation or promise was given by Mason. In his evidence in chief the following appears:

- Q. Now, you had some discussions with Mr. McGee in the course of the meeting, could you tell his lordship about those, please?
- A. Because of the arrangements that had been made with Hewlitt Homes to purchase considerable lots in phase 1 from the builders, the other builders, it was very apparent that their requirements to take down the lots in 1A was imminent. Our position was that our firm was financing both the information centre and the staff—

THE COURT: Who was?

THE WITNESS: Sorry, my lord?

THE COURT: Who was financing the information centre and staff?

THE WITNESS: Henfrey, Mason & Company, my lord, my partnership.

MR. MACDONALD:

Q. Are you telling me that the bills to pay those salaries and expenses were being taken out of your firm's general account, is that what you mean by that?

A. Yes.

ambiguë que, s'il continuait à assurer la surveillance du projet de construction, l'appelante verserait la somme de 52 500 \$ à titre de versement initial pour l'achat de quatorze lots et libérerait Mason de l'obligation que lui imposait la convention principale de verser l'argent à IAC. Se fondant sur la preuve, le juge de première instance n'a conclu à aucune promesse de ce genre et a accueilli la réclamation de la demanderesse. En Cour d'appel, le juge dissident a souscrit à cette décision. La majorité en Cour d'appel a exprimé l'avis que la preuve permet de conclure à cette promesse et a infirmé le jugement du tribunal de première instance.

Il est donc nécessaire d'examiner la preuve de la promesse sur laquelle les cours d'instance inférieure diffèrent d'opinion. À l'assemblée tenue au mois de juin 1977, Mason agissait comme mandataire de IAC et personnellement en qualité de fiduciaire. Un nommé McGee était mandataire de l'appelante et les autres entreprises de construction avaient elles aussi un mandataire pour les représenter. Le seul témoignage qui traite d'une déclaration ou d'une promesse est celui de Mason. Dans l'interrogatoire principal, il a dit:

[TRADUCTION]

- Q. Au cours de cette assemblée, vous avez discuté avec M. McGee, pouvez-vous dire à la Cour à quel sujet?
- R. À cause des dispositions prises avec Hewlitt Homes pour l'achat de plusieurs lots de la phase 1 aux constructeurs, aux autres constructeurs, il était très évident que leurs exigences pour acquérir les lots de 1A étaient imminentes. Nous étions d'avis que notre société finançait le centre de renseignements et le personnel—

LA COUR: Qui?

LE TÉMOIN: Pardon?

LA COUR: Qui finançait le centre de renseignements et le personnel?

LE TÉMOIN: Henfrey, Mason & Associés, votre seigneurie, ma société.

M^c MACDONALD:

Q. Est-ce que vous dites que l'argent pour payer ces salaires et ces dépenses provenait du compte général de votre société, c'est bien ce que vous voulez dire?

R. Oui.

Q. All right. So that promoted a discussion with Mr. McGee, did it?

A. The discussion was with everyone at the—during that meeting.

Q. I see.

A. And it was discussed that unfortunately we could no longer continue to maintain the sales office and a full time employee in the subdivision for the general promotion.

Q. You say it was discussed. Did you say that or who said that?

A. I said that.

Q. All right. Was there any response to that statement?

A. Yes, Mr. McGee asked if it would be of assistance if Engineered Homes committed ahead of time to take down their 14 lots in phase 1A.

Q. And did you respond to that?

A. Yes, I stated that those funds, due to an arrangement that I understood with I.A.C., would be available then to continue to maintain the information centre, to administer the subdivision, and that we would be prepared on that basis to continue.

Q. Was there any further discussion at that meeting on that subject that you can recall?

A. There were a lot of matters, at that time New West Homes—

Q. No, Mr. Mason, I'm concerned—

THE COURT: I'm just not clear yet. McGee asked if it would help if Engineered Homes committed itself in advance of the date that it had to, to take down the 14 lots to which it was entitled. What was your answer to that? At the meeting.

THE WITNESS: That it would, my lord.

In his evidence McGee was asked why the appellant was willing to purchase the fourteen lots in advance of the required time, and in cross-examination, certain questions and answers from his examination for discovery were put to him:

Q. That's really an introductory to the next part. Question 34.

“Q. But you concede that you weren't obliged to do it?

A. No.

Q. On June 29th?

Q. Bien. C'est ce qui a amené la discussion avec M. McGee, n'est-ce pas?

R. On discutait avec tout le monde à—au cours de cette assemblée.

Q. Je vois.

R. Et on a dit que malheureusement nous ne pouvions plus conserver le bureau des ventes et un employé à temps plein sur le lotissement pour la promotion générale.

Q. Vous dites qu'on a dit. Est-ce que c'est vous qui avez dit cela ou qui l'a dit?

R. Je l'ai dit.

Q. Bien. Est-ce qu'on vous a répondu?

R. Oui, M. McGee a demandé s'il serait utile qu'Engineered Homes s'engage avant la date prévue à acheter ses 14 lots de la phase 1A.

Q. Et avez-vous répondu à sa question?

R. Oui, j'ai dit que ces sommes, en raison d'un arrangement que je croyais que nous avions avec I.A.C., permettraient de conserver le centre de renseignements, d'administrer le lotissement et que nous serions prêts à continuer dans ces conditions.

Q. Vous rappelez-vous avoir eu d'autres pourparlers à ce sujet à cette assemblée?

R. Il y avait bien des questions, à ce moment, New West Homes —

Q. Non, M. Mason, je veux dire —

LA COUR: Je ne comprends pas encore très bien. McGee a demandé s'il serait utile que Engineered Homes s'engage avant la date prévue à acheter les 14 lots auxquels elle avait droit. Qu'avez-vous répondu à cela? À l'assemblée.

LE TÉMOIN: Que ce serait utile, votre seigneurie.

On a demandé à McGee dans son témoignage pourquoi l'appelante voulait acheter les quatorze lots avant la date prévue et, en contre-interrogatoire, certaines questions et réponses de son examen préalable lui ont été rappelées:

[TRADUCTION]

Q. C'est vraiment une introduction à la partie suivante. Question 34.

«Q. Mais vous admettez que vous n'étiez pas obligé de le faire?

R. Non.

Q. Le 29 juin?

A. We weren't at the deadline yet."

Do you remember being asked those questions and giving those answers?

A. Yes, I do.

Q. What do you mean by that, as I understand it, the terms of the master agreement which, that we have marked Exhibit 1 here, under its terms you weren't yet obligated to buy those lots on June 29th, is that right?

A. That's correct.

Q. Okay. Question 36.

"Q. Right, and so my question is then why did you do it in advance?

A. Well, I thought it would help the area generally.

Q. Sure and you knew that the Trustee was in pretty desperate straits?

A. I knew he was looking for funds, yes."

Were you asked that question and gave that answer?

A. Yes.

Q. And those are true, are they?

A. That's correct.

THE COURT: What did you mean by "funds"? "I knew he was looking for funds." Yes, funds for his own fees for funds for the carrying on the subdivision or trying to save it?

THE WITNESS: Carrying on the subdivision.

There was evidence from one Cervenko, the manager of IAC at the time of trial, supported by evidence of the solicitor for IAC, that IAC would not have conveyed the fourteen lots to the appellant before June of 1978 without receiving the \$52,500. This evidence does not accord with the evidence of Mason that all parties, including IAC, understood that the \$52,500 was to be applied to his fees. Mason said that such an agreement had been made with a Mr. Ross, the manager of IAC when these events occurred. From Mason's cross-examination the following appears:

R. La date limite n'était pas encore arrivée.»

Vous rappelez-vous qu'on vous ait posé ces questions et avoir donné ces réponses?

R. Oui.

Q. Qu'entendez-vous par là, si je comprends bien, les termes de la convention principale, que nous avons cotée pièce 1 ici, en vertu de ses termes, vous n'étiez pas encore obligé d'acheter ces lots le 29 juin, est-ce vrai?

R. C'est vrai.

Q. D'accord. Question 36.

«Q. Bien, et ma question est alors pourquoi l'avez vous fait avant la date prévue?

R. Je pensais que ce serait utile en général.

Q. Certes, et vous saviez que le syndic était dans une situation très critique?

R. Je savais qu'il cherchait de l'argent, oui.»

Est-ce que c'est la question qu'on vous a posée et la réponse que vous avez donnée?

R. Oui.

Q. Et celles-ci sont exactes, n'est-ce pas?

R. C'est exact.

LA COUR: Qu'est-ce que vous vouliez dire par «de l'argent»? «Je savais qu'il cherchait de l'argent.» De l'argent pour ses propres honoraires ou de l'argent pour poursuivre le projet de lotissement ou pour essayer de le sauver?

LE TÉMOIN: Pour poursuivre le projet de lotissement.

Suivant le témoignage d'un nommé Cervenko, le gérant de IAC au moment du procès, appuyé par le témoignage du procureur de IAC, IAC n'aurait pas cédé les quatorze lots à l'appelante avant le mois de juin 1978 sans avoir reçu la somme de 52 500 \$. Cette preuve ne concorde pas avec le témoignage de Mason que toutes les parties, y compris IAC, étaient d'accord pour que les 52 500 \$ soient affectés au paiement de ses honoraires. Mason a dit qu'une entente en ce sens avait été conclue avec un certain M. Ross, le gérant de IAC au moment où ces faits se sont produits. Voici ce qui ressort du contre-interrogatoire de Mason:

Q. Now, I'd ask you to turn to page 17. Referring you to sub-paragraph (d) in the middle of page 17. Do you have that?

A. Yes.

THE COURT: Sorry, page 17?

MR. WATTS: Sub-paragraph (d), my lord, on page 17. And this is where it contemplates a payment of the second 20% or of the 20% so then you would have 25% of the purchase price of each of these lots in phase 1A, you agree with that?

A. Yes.

Q. And then it provides in the last three lines the total of the 25% of the purchase price of each lot shall be paid by the Trustee to I.A.C. as herein-after provided. You recognize that?

A. I do.

Q. Now, I take it that it's common ground that 25% was, in fact, not paid to I.A.C.?

A. Correct.

Q. Now, why wasn't it?

A. As stated earlier, there was the subdivision in around April, I guess, March or April of '77, the general economic climate in Kamloops was such that not a great deal of construction was going on and it was necessary to generate funds and generate interest in the subdivision. For that reason I.A.C. took 10 lots which were clear title lots and gave those lots to Hewlitt Homes in order to assist in the stimulation of the subdivision. And in doing that that would precipitate the taking down the lots by the three builders and precipitate, of course, the cash flow. And in order to expedite that and in order to enable that, it was my understanding with I.A.C. that I would be entitled to retain those monies.

Q. You say those monies, are you referring to the \$2,500?

A. Yes.

Q. Now, with whom did you have that understanding?

THE COURT: He said with I.A.C.

MR. WATTS:

Q. Well, with whom at I.A.C. did you negotiate that arrangement?

A. It was my understanding it was with Mr. Ross.

THE COURT: Who?

THE WITNESS: Mr. Ross, my lord.

[TRANUCTION]

Q. Maintenant, veuillez passer à la page 17. Je vous renvoie à l'alinéa d) au milieu de la page 17. Est-ce que vous l'avez?

R. Oui.

LA COUR: Je m'excuse, à la page 17?

M^e WATTS: Votre seigneurie, l'alinéa d) à la page 17. C'est là qu'on envisage un paiement du deuxième montant des 20 % ou des 20 % alors vous auriez 25 % du prix d'achat de chacun de ces lots de la phase 1A, vous êtes d'accord?

R. Oui.

Q. Et il est prévu aux trois dernières lignes que le total de 25 % du prix d'achat de chaque lot doit être versé par le fiduciaire à I.A.C. tel que prévu ci-après. Vous reconnaissez cela?

R. Oui.

Q. Maintenant, je suppose qu'il est admis qu'en fait, ces 25 % n'ont pas été versés à I.A.C.?

R. C'est exact.

Q. Pourquoi n'ont-ils pas été versés?

R. Comme je l'ai déjà dit, il y a eu le lotissement vers le mois d'avril, je pense, mars ou avril 77, le climat économique général à Kamloops était tel qu'il y avait peu de construction et il était nécessaire de trouver des fonds et de susciter l'intérêt pour le lotissement. Pour cette raison, I.A.C. a pris 10 lots libres de toute charge et les a donnés à Hewlitt Homes pour aider à donner un essor au lotissement. Ce geste devait entraîner l'achat de lots par les trois constructeurs et accélérer l'autofinancement. Pour l'activer et pour le permettre, j'avais convenu avec I.A.C. que j'aurais le droit de conserver ces sommes.

Q. Vous dites ces sommes, vous voulez parler des \$2 500 \$?

R. Oui.

Q. Cette entente était avec qui?

LA COUR: Il a dit avec I.A.C.

M^e WATTS:

Q. Mais avec qui chez I.A.C. avez-vous eu cette entente?

R. J'ai compris que c'était avec M. Ross.

LA COUR: Avec qui?

LE TÉMOIN: M. Ross, votre seigneurie.

Mr. Ross was not called to give evidence and no explanation for this was offered, other than the fact he was said to be unavailable.

The above extracts of evidence, together with evidence of all other surrounding circumstances, were of course considered by the trial judge. The evidence before him on behalf of the appellant was that the appellant put up the \$52,500 in advance of the required time to assist in a general advancement of the subdivision. This move had been prompted by the statement of Mason at the June, 1977 meeting that "we could no longer continue to maintain the sales office and a full time employee in the subdivision for the general promotion" and his acknowledgment that the taking down of the lots would help. The only direct evidence of an agreement or understanding that Mason could appropriate the money for his fees is his own assertion that all parties understood that such was to be the arrangement and that he had an agreement with Mr. Ross of IAC that he could so apply the money. Mr. Ross, as has been indicated, was not called. The evidence of Cervenko, his replacement, and McAllister, solicitor for IAC, does not support the evidence of Mason. Neither does the written evidence in the form of letters written by the appellant's solicitors support Mason. They are entirely consistent with the position asserted by the appellant.

On this state of the evidence, the trial judge declined to find that any promise giving rise to an estoppel had been shown. His assessment of the factual situation was, in my view, supported in the evidence and should not be disturbed. In this respect, I agree with Seaton J.A. in the Court of Appeal and would hold that the defence of estoppel should fail.

The respondents advanced before this Court an argument which had not been raised in the other courts. While not abandoning the position that the appellant was estopped from relying on its strict legal rights, it was argued that it was not necessary to prove an estoppel for the respondents to succeed. Mason's appropriation of funds did not cause any injury or loss to the appellant nor did it

M. Ross n'a pas été cité à témoigner et on n'a pas expliqué son absence si ce n'est qu'on a dit qu'il n'était pas disponible.

Le juge de première instance a évidemment examiné les extraits des témoignages ci-dessus de même que la preuve de toutes les circonstances qui s'y rapportent. La preuve faite devant lui au nom de l'appelante indique que cette dernière a avancé avant la date limite prévue la somme de 52 500 \$ pour aider à réaliser le lotissement. Ce geste est le résultat de la déclaration qu'a faite Mason à l'assemblée du mois de juin 1977 que [TRADUCTION] «nous ne pouvons plus conserver le bureau des ventes et un employé à temps plein sur le lotissement pour la promotion générale» et sa reconnaissance que l'achat des lots serait utile. Le seul témoignage direct d'un accord ou d'une entente portant que Mason pouvait conserver l'argent en paiement de ses honoraires est sa propre affirmation que toutes les parties ont admis qu'il devait en être ainsi et qu'il avait convenu avec M. Ross de IAC d'affecter la somme à cette fin. Comme je l'ai indiqué précédemment, M. Ross n'a pas été cité comme témoin. Les témoignages de Cervenko, son successeur, et de McAllister, le procureur de IAC, n'appuient pas le témoignage de Mason. La preuve écrite, soit les lettres rédigées par les procureurs de l'appelante, n'appuie pas non plus le témoignage de Mason. Ces lettres sont en tout point compatibles avec la position que fait valoir l'appelante.

Compte tenu de la preuve, le juge de première instance a refusé de conclure qu'on avait démontré l'existence d'une promesse qui donne lieu à l'irrecevabilité. À mon avis, l'évaluation qu'il a faite de la situation de fait s'appuyait sur la preuve et il n'y a pas lieu de la modifier. À cet égard, je suis d'accord avec le juge Seaton de la Cour d'appel et je suis d'avis que la défense d'irrecevabilité doit échouer.

Les intimés font valoir devant cette Cour un argument qui n'a pas été soulevé devant les autres cours. Bien qu'ils ne renoncent pas à l'argument que l'appelante ne peut s'appuyer sur ses droits stricts, les intimés font valoir que, pour avoir gain de cause, il ne leur était pas nécessaire d'établir l'existence d'un moyen d'irrecevabilité. Le détournement de fonds par Mason n'aurait causé aucun

infringe any legal right of the appellant. The money once paid became the property of IAC. Any question of conversion or breach of trust which could arise would be a matter between IAC and Mason with which the appellant had no concern. The appellant's rights in the matter were limited to receiving a conveyance of the lands, subject to the mortgage back to the trustee, and did not encompass any claim against Mason.

I cannot accept that argument. Mason was the trustee under the master agreement for the appellant and for IAC. On receiving the monies, directed as they were to the purchase of the lots, he was obliged to apply them toward the designated purpose. This he failed to do and from the evidence it does not appear that he even referred the matter to IAC until after prompting by the appellant. Mason, as trustee for the appellant, had a duty to the appellant to pass on to IAC the \$52,500. This he did not do. Instead, in breach of the trust he applied the monies of the appellant to the use of the respondents. I reject the new argument and for the reasons stated would allow the appeal with costs throughout.

Appeal allowed with costs.

Solicitors for the appellant: Osler, Hoskin & Harcourt, Toronto.

Solicitors for the respondents: Laxton & Company, Vancouver.

préjudice ni aucune perte à l'appelante et n'aurait violé aucun de ses droits. Une fois versée, la somme est devenue la propriété de IAC. Toute question de détournement ou d'abus de confiance qui pourrait se poser opposerait Mason et IAC et ne concernerait pas l'appelante. Les droits de l'appelante en l'espèce se limiteraient à se faire transférer la propriété des biens-fonds sous réserve d'une hypothèque consentie au syndic, et ne comprendraient aucun droit de réclamation contre Mason.

Je ne puis souscrire à cet argument. En vertu de la convention principale, Mason était fiduciaire de l'appelante et de IAC. Lorsqu'il a reçu la somme d'argent, qui était versée pour l'achat des lots, Mason était tenu de l'affecter à la fin prescrite. Il ne l'a pas fait, et la preuve ne révèle pas qu'il ait même mentionné cette question à IAC avant d'avoir été poussé à le faire par l'appelante. En sa qualité de fiduciaire de l'appelante, Mason avait envers elle l'obligation de remettre les 52 500 \$ à IAC. Il a omis de le faire. En violation de la fiducie, il a plutôt affecté les sommes de l'appelante à l'usage des intimés. Je rejette ce nouvel argument et, pour les motifs déjà énoncés, je suis d'avis d'accueillir le pourvoi avec dépens dans toutes les cours.

Pourvoi accueilli avec dépens.

Procureurs de l'appelante: Osler, Hoskin & Harcourt, Toronto.

Procureurs des intimés: Laxton & Company, Vancouver.