

Meco Electric (1960) Inc. (*Plaintiff*)
Appellant;

and

Peter A. Lawrence, ès qualités (*Intervenant*)
Respondent;

and

**Hôtel de Lasalle (1965) Inc. and Hôtel
Président Inc.** (*Defendants*)

and

**Registrar for the Registry Office of the
Registry Division of Montreal** (*Mis en cause*)

1976: January 29; 1976: February 25.

Present: Laskin C.J. and Judson, Pigeon, Dickson and
de Grandpré JJ.

ON APPEAL FROM THE COURT OF APPEAL FOR
QUEBEC

*Sale — Resolatory clause — Contractor's privilege
— Obligation signed by the seller not constituting a
renunciation — Question of fact.*

The facts of this appeal are similar to those of *Stendel v. Moidel et al.* (*supra*, p. 256). Appellant is an electrical contractor who lost his privilege as a result of the cancellation of the sale obtained by the seller, represented by respondent as trustee, under the terms of the resolatory clause. Like the general contractor in *Stendel*, appellant had agreed with the new purchaser of the immovable, Hôtel Président Inc., to perform certain work. The seller, Caplan, used his influence and credit to hasten completion of the work as much as possible. In particular, he wrote a letter to Meco in which he undertook jointly and severally with the debtor to repay the sum represented by the privilege. The Court of Appeal of Quebec upheld the cancellation of the privilege ordered by the Superior Court. Hence the appeal to this Court.

Held: The appeal should be dismissed.

The Court cannot accept appellant's contention that Caplan's letter is more favourable to appellant than the note in question in *Stendel*. Neither the joint and several obligation expressed in the letter nor the promise contained in the note is capable in itself of removing Caplan's priority interest in the building. Moreover, the Quebec courts unanimously held that the record con-

Meco Electric (1960) Inc. (*Demanderesse*)
Appelante;

et

Peter A. Lawrence, ès qualités (*Intervenant*)
Intimé;

et

**Hôtel de Lasalle (1965) Inc. et Hôtel
Président Inc.** (*Défenderesses*)

et

**Le registrateur du bureau d'enregistrement
de la Division d'enregistrement de Montréal**
(*Mis en cause*)

1976: le 29 janvier; 1976: le 25 février.

Présents: Le juge en chef Laskin et les juges Judson,
Pigeon, Dickson et de Grandpré.

EN APPEL DE LA COUR D'APPEL DU QUÉBEC

*Vente — Clause résolutoire — Privilège de l'entre-
preneur — Engagement signé par le vendeur ne consti-
tuant pas une renonciation — Question de fait.*

Les faits de ce pourvoi sont semblables à ceux de l'affaire *Stendel c. Moidel et autres* (*supra*, p. 256). L'appelante est un entrepreneur électricien dont le privilège a été radié à la suite de l'annulation de la vente obtenue par le vendeur, représenté par l'intimé en qualité de syndic, conformément à la clause résolutoire. Comme l'entrepreneur général dans *Stendel*, l'appelante avait convenu avec le nouvel acquéreur de l'immeuble, Hôtel Président Inc., de faire certains travaux. Le vendeur, Caplan, a usé de son influence et de son crédit pour que ces travaux soient poussés le plus rapidement possible et, en particulier, il a écrit une lettre à Meco en vertu de laquelle il s'engageait solidairement avec le débiteur au remboursement de la somme qui fait l'objet du privilège. La Cour d'appel du Québec a confirmé la radiation du privilège ordonnée par la Cour supérieure. D'où le pourvoi devant cette Cour.

Arrêt: Le pourvoi doit être rejeté.

La Cour ne peut accepter la prétention de l'appelante que la lettre écrite par Caplan serait plus favorable à l'appelante que le billet dont il est question dans *Stendel*. L'engagement solidaire qu'exprime la lettre, pas plus que la promesse contenue dans le billet, ne prive en soi Caplan de son droit de préférence sur l'immeuble. Pour le reste, les tribunaux du Québec en sont venus à la

tained no evidence of a tacit renunciation on Caplan's part of the ordinary effects of cancellation of the sale, namely the annihilation of all privileges caused to encumber the immovable by the purchaser. There are no grounds for intervention by this Court.

APPEAL from a decision of the Court of Appeal of Quebec, affirming a judgment of the Superior Court ordering the cancellation of a privilege. Appeal dismissed.

Donald W. Seal, Q.C., and Léonard E. Siedman, for the appellant.

Alexander S. Konigsberg and Julius H. Grey, for the respondent.

The judgment of the Court was delivered by

DE GRANDPRÉ J.—In my view, there is no substantive difference between the question raised by this appeal and the one answered today by this Court in *Stendel v. Moidel and Lawrence*¹.

Appellant is an electrical contractor who registered a privilege for the sum of \$45,051.63 on January 25, 1967. As the general contractor, he contracted with the new purchaser of the immovable, Hôtel Président Inc., to perform various types of work, which he did under the very eyes of the seller Caplan (respondent Lawrence was trustee of the Caplan interests), who used his influence and credit to hasten completion of the work as much as possible. By his action, he is seeking *inter alia* recognition of his privilege, notwithstanding the cancellation of the sale obtained by the seller under the terms of a resolutive clause.

The Quebec courts refused to allow his action. Appellant submits that they erred, principally by failing to give sufficient weight to a letter written by Caplan to Mecos on November 11, 1966:

In virtue of a letter dated the 14th July 1966 from Greenspoon, Freedlander, Plachta & Kryton, Architects which was subsequently followed by a work order dated the 29th July 1966 signed by the said firm, as well as by Mr. I. Kugiel of the LaSalle Hotel, you entered into an Agreement for the supply and installation of a complete indoor substation at the said hotel, the whole for a price

conclusion unanime que le dossier ne révèle pas une renonciation tacite de la part de Caplan aux effets ordinaires de la résiliation de la vente, savoir l'anéantissement de tous les privilèges dont l'immeuble a pu être grevé par l'acquéreur. Il n'y a aucune raison qui justifierait l'intervention de cette Cour.

POURVOI contre un arrêt de la Cour d'appel du Québec qui a confirmé un jugement de la Cour supérieure ordonnant la radiation d'un privilège. Pourvoi rejeté.

Donald W. Seal, c.r., et Léonard E. Siedman, pour l'appellant.

Alexander S. Konigsberg et Julius H. Grey, pour l'intimé.

Le jugement de la Cour a été rendu par

LE JUGE DE GRANDPRÉ—La question que pose ce pourvoi ne comporte à mes yeux aucune différence de fond avec celle à laquelle nous répondons ce jour dans *Stendel c. Moidel et Lawrence*¹.

L'appelante est un entrepreneur électricien dont le privilège au montant de \$45,051.63 a été enregistré le 25 janvier 1967. Comme l'entrepreneur général, il a convenu avec le nouvel acquéreur de l'immeuble, Hôtel Président Inc., de faire divers travaux qu'il a exécutés sous les yeux du vendeur Caplan (l'intimé Lawrence étant le syndic des intérêts Caplan), qui a usé de son influence et de son crédit pour qu'ils soient poussés le plus rapidement possible. Son action demande, entre autres, que soit reconnue la validité de son privilège nonobstant l'annulation de la vente obtenue par le vendeur aux termes d'une clause résolutoire.

Les tribunaux du Québec ont refusé d'accéder à cette demande. L'appelante soutient qu'ils sont dans l'erreur, principalement parce qu'ils n'ont pas donné un poids suffisant à une lettre écrite par Caplan à Mecos le 11 novembre 1966:

[TRADUCTION] Conformément à une lettre datée du 14 juillet 1966 envoyée par Greenspoon, Freedlander, Plachta & Kryton, architectes, qui a été suivie d'un ordre de fabrication daté du 29 juillet 1966 signé par ladite société de même que par M. I. Kugiel de l'hôtel de LaSalle, vous avez conclu une entente pour la fourniture et l'installation d'une sous-station intérieure complète

¹ [1977] 2 S.C.R. 256.

¹ [1977] 2 R.C.S. 256.

of FORTY-TWO THOUSAND AND TWENTY DOLLARS (\$42,020.00), including special delivery charges.

Subsequently, you invoiced various smaller charges totalling THREE THOUSAND AND THIRTY-ONE DOLLARS AND SIXTY-THREE CENTS (\$3,031.63).

I understand that of the total amount of FORTY-FIVE THOUSAND AND FIFTY-ONE DOLLARS AND SIXTY-THREE CENTS (\$45,051.63) the sum of TWENTY THOUSAND SIX HUNDRED AND EIGHTY DOLLARS AND THREE CENTS (\$20,680.03) is presently due and unpaid, while the balance of work and materials remains, for reasons well known to me, still to be supplied.

This will confirm our verbal understanding to the effect that you will proceed with all due diligence to complete this work, and that in consideration thereof, I will be bound jointly and severally with the debtor for the payment of the said full sum of FORTY-FIVE THOUSAND AND FIFTY-ONE DOLLARS AND SIXTY-THREE CENTS (\$45,051.63); it is nevertheless understood, that you will not require payment of the said sum prior to the 25th January 1967.

In appellant's view, this letter is much more favourable to his case than the note in question in *Stendel*.

I cannot share this opinion. Neither the joint and several obligation expressed in the letter nor the promise contained in the note is capable in itself of removing Caplan's priority interest in the building. Moreover, the Quebec courts unanimously held that the record contained no evidence of a tacit renunciation on Caplan's part of the ordinary effects of cancellation of the sale, namely the annihilation of all privileges caused to encumber the immovable by the purchaser. I see no grounds for intervention.

For these reasons and those expressed in *Stendel*, I would dismiss the appeal with costs.

Appeal dismissed with costs.

Solicitors for the appellant: Tinkoff, Seal, Shaposnick & Moscovitz, Montréal.

Solicitors for the respondent: Lapointe, Rosenstein, White, Lemaître-Auger & Konigsberg, Montréal.

àudit hôtel, en contrepartie du paiement d'une somme de QUARANTE-DEUX MILLE VINGT DOLLARS (\$42,020.00), y compris les frais spéciaux de livraison.

Par la suite, vous avez facturé divers montants plus petits s'élevant au total à TROIS MILLE TRENTÉ ET UN DOLLARS SOIXANTE-TROIS CENTS (\$3,031.63).

Du montant total de QUARANTE-CINQ MILLE CINQUANTE ET UN DOLLARS SOIXANTE-TROIS CENTS (\$45,051.63, la somme de VINGT MILLE SIX CENT QUATRE-VINGT DOLLARS TROIS CENTS (\$20,680.03) est actuellement due et impayée, me dit-on; d'autre part, pour des raisons que je connais bien, il reste des travaux à faire et des matériaux à fournir.

La présente vise à confirmer notre entente orale selon laquelle vous complétez ces travaux dans les plus brefs délais et, en contrepartie, je me reconnais tenu solidairement avec le débiteur au remboursement de la totalité de ladite somme de QUARANTE-CINQ MILLE CINQUANTE ET UN DOLLARS SOIXANTE-TROIS CENTS (\$45,051.63); il est toutefois entendu que vous n'exigerez pas le remboursement de cette somme avant le 25 janvier 1967.

L'appelante voit dans cette lettre un document qui lui serait beaucoup plus favorable que le billet dont il est question dans l'arrêt *Stendel*.

Ce n'est pas là mon avis. L'engagement solidaire qu'exprime la lettre, pas plus que la promesse contenue dans le billet, ne prive en soi Caplan de son droit de préférence sur l'immeuble. Pour le reste, les tribunaux du Québec en sont venus à la conclusion unanime que le dossier ne révèle pas une renonciation tacite de la part de Caplan aux effets ordinaires de la résiliation de la vente, savoir l'anéantissement de tous les privilèges dont l'immeuble a pu être grevé par l'acquéreur. Je ne vois pas de raison d'intervenir.

Pour ces motifs et pour ceux exprimés dans l'arrêt *Stendel*, je rejetterais le pourvoi avec dépens.

Pourvoi rejeté avec dépens.

Procureurs de l'appelante: Tinkoff, Seal, Shaposnick & Moscovitz, Montréal.

Procureurs de l'intimé: Lapointe, Rosenstein, White, Lemaître-Auger & Konigsberg, Montréal.