

Sam Hashman, Ted Riback and Bel-Aire Estates Ltd. (*Defendants*) *Appellants*;

and

Anjulin Farms Limited (*Plaintiff*)
Respondent.

1972: October 23; 1972: November 22.

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

ON APPEAL FROM THE SUPREME COURT OF
ALBERTA, APPELLATE DIVISION

Sale of land—Option to purchase—Building restrictions agreement—Purchaser's solicitor excluding one lot from restrictions—Vendor's solicitor overlooking reference to exemption from restrictions attached to transfer—Intention of parties not to merge all provisions of building restrictions agreement in transfer—Lot not released from operation of provisions of agreement.

On June 15, 1959, the respondent granted to the appellants H and R an option to purchase approximately 67 acres of land. On the same date the parties executed a "building restrictions agreement" which provided, *inter alia*, that if H and R accepted the option, the lands would be used for residential purposes only and would conform to the standards of "R.1" zoning as prescribed under the existing zoning by-law; *i.e.*, one-family dwellings, parks and private garages. The appellant Bel-Aire Estates Ltd., a company wholly controlled by the appellants H and R, was the assignee of these appellants. The option was accepted on October 9, 1959.

A transfer of the lands purchased by Bel-Aire was executed under date of January 11, 1960, and was registered on January 22, 1960. The respondent's solicitor overlooked a reference to the exemption of a portion of the lands (Lot B) from the restrictions attached to the transfer. The appellants' solicitor had excepted it from those restrictions, when he drafted them: "Because Lot B was not carved up into residential lots, and it was a parcel of land that had been set aside for future development."

The respondent sued for a declaration that Lot B was subject to the restrictive covenants and conditions as provided for by the agreement of June 15, 1959. At trial the statement of claim was amended to ask for rectification of the transfer so as to make

Sam Hashman, Ted Riback et Bel-Aire Estates Ltd. (*Défendeurs*) *Appelants*;

et

Anjulin Farms Limited (*Demanderesse*)
Intimée.

1972: le 23 octobre; 1972: le 22 novembre.

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

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

Vente d'un terrain—Option en vue d'acheter—Entente portant sur des restrictions relatives à la construction—Procureur de l'acheteur excluant de la restriction un lot—Procureur du vendeur ne remarquant pas la mention de l'exemption des restrictions annexées à un acte de transfert—Intention des parties que toutes les dispositions de l'entente portant sur les restrictions ne soient pas fondues dans l'acte de transfert—Lot non libéré de l'application des dispositions de l'entente.

Le 15 juin 1959, l'intimée a accordé aux appelants H et R une option en vue d'acheter quelque 67 acres de terrain. Le même jour les parties ont signé une «entente portant sur les restrictions relatives à la construction» stipulant, entre autres, que si H et R acceptaient l'option, le bien-fonds serait utilisé à des fins résidentielles seulement et devra satisfaire aux normes de zonage «R.1» prévues dans l'actuel règlement de zonage, c'est-à-dire, habitations unifamiliales, parcs, et garages particuliers. L'appelante Bel-Aire Estates Ltd., une compagnie entièrement contrôlée par les appelants H et R, était la cessionnaire de ces derniers. L'option a été acceptée le 9 octobre 1959.

Un acte de transfert des biens-fonds acquis par Bel-Air a été signé le 11 janvier 1960; il a été enregistré le 22 janvier 1960. Le procureur de l'intimée n'avait pas remarqué qu'il était mentionné qu'une partie du terrain (Lot B) était libérée des restrictions annexées à l'acte de transfert. Le procureur des appelants l'avait excepté de ces restrictions, en rédigeant celles-ci «Parce que le lot B n'était pas divisé en lots résidentiels; c'était une parcelle de terrain qui avait été mise de côté en vue d'une mise en valeur ultérieure».

L'intimée a demandé qu'il soit déclaré que le lot B est assujéti aux clauses et conditions restrictives stipulées à l'entente du 15 juin 1959. En première instance, l'exposé de la demande a été modifié de façon à conclure à la rectification de l'acte de trans-

Lot B subject to the restrictive covenants contained in the transfer. The trial judge refused rectification of the transfer, but declared that the building restrictions agreement was still applicable to Lot B. From this judgment the appellants appealed to the Appellate Division of the Supreme Court of Alberta and the respondent cross-appealed against the trial judge's refusal to rectify the transfer. The Appellate Division sustained the trial judge's decision that the restrictive covenant agreement was not merged in the transfer, and they found it unnecessary to deal with the question of rectification. From this decision the appellants appealed to this Court and the respondent again appealed in respect of the failure to have the transfer rectified.

Held: The appeal and the cross-appeal should be dismissed.

It is not in every case, where an agreement for the sale of land is followed by the execution of a conveyance of the land, that the provisions of the agreement must, of necessity, be merged in the conveyance. What the Court must do is to "endeavour to see what was the contract according to the true intention of the parties". In this case the parties had clearly intended that the exemption of Lot B from the provisions of the building restrictions agreement would have to depend upon further negotiation between them.

On the evidence, the parties did not intend to merge all of the provisions of that agreement in the transfer, and the exception of Lot B from the restrictions attached to the transfer did not have the effect of releasing that land from the operation of the provisions of the building restrictions agreement. Having reached that conclusion, it was unnecessary to express an opinion on the issue of rectification.

Knight Sugar Co. Ltd. v. Alberta Railway and Irrigation Co., [1938] 1 W.W.R. 234; *Leggott v. Barrett* (1880), 15 Ch. D. 306; *Palmer v. Johnson* (1883), 12 Q.B.D. 32, affirmed 13 Q.B.D. 351, referred to.

APPEAL and CROSS-APPEAL from a judgment of the Supreme Court of Alberta, Appellate Division¹, dismissing an appeal from a judgment of Riley J. Appeal and cross-appeal dismissed.

¹ [1971] 2 W.W.R. 81, 17 D.L.R. (3d) 113.

fert, afin que le lot B soit assujéti aux clauses restrictives énoncées dans l'acte. Le juge de première instance a refusé de rectifier l'acte de transfert, mais il a déclaré que l'entente portant sur les restrictions relatives à la construction s'appliquait encore au lot B. Les appelants en ont appelé à la Chambre d'appel de la Cour suprême de l'Alberta et l'intimé a interjeté un appel incident à l'encontre du refus du juge de première instance de rectifier l'acte de transfert. La Chambre d'appel a confirmé la décision du juge de première instance que les clauses restrictives énoncées dans l'entente ne se sont pas fondues dans l'acte de transfert, et a jugé qu'il n'était pas nécessaire de se prononcer sur la question de la rectification. Les appelants ont interjeté un appel à cette Cour et l'intimée a appelé de nouveau à l'encontre du refus de rectifier l'acte de transfert.

Arrêt: L'appel et l'appel incident doivent être rejetés.

Ce n'est pas dans tous les cas, lorsqu'une entente en vue de la vente d'un bien-fonds est suivie par la conclusion d'un acte de transfert du bien-fonds, que les dispositions de l'entente doivent nécessairement se fondre dans le transfert. Ce que la Cour doit faire, c'est de «tenter de déterminer ce qu'était le contrat selon la véritable intention des parties». En l'espèce, les parties voulaient clairement que la question de rendre le lot B exempt de l'application des dispositions de l'entente portant sur les restrictions relatives à la construction, soit réglée au cours des pourparlers ultérieurs entre elles.

Eu égard à la preuve, les parties n'avaient pas l'intention de faire en sorte que soient fondues dans l'acte de transfert toutes les dispositions de cette entente, et le fait que le lot B était excepté des restrictions annexées à l'acte de transfert n'avait pas pour effet de libérer ce terrain de l'application des dispositions de l'«entente portant sur les restrictions relatives à la construction». Ayant tiré cette conclusion, il n'est pas nécessaire d'exprimer un avis quant à la question de la rectification.

Arrêts mentionnés: *Knight Sugar Co. Ltd. c. Alberta Railway and Irrigation*, [1938] 1 W.W.R. 234; *Leggott c. Barrett* (1880), 15 Ch. D. 306; *Palmer c. Johnson* (1883), 12 Q.B.D. 32, confirmé par 13 Q.B.D. 351.

APPEL et APPEL INCIDENT d'un jugement de la Chambre d'appel de la Cour suprême de l'Alberta¹, rejetant un appel d'un jugement du Juge Riley. Appel et appel incident rejetés.

¹ [1971] 2 W.W.R. 81, 17 D.L.R. (3d) 113.

R. Kambeitz, for the defendants, appellants.

W. A. McGillivray, Q.C., for the plaintiff, respondent.

The judgment of the Court was delivered by

MARTLAND J.—The respondent obtained a judgment, at trial, against the appellants declaring that Lot “B” in Block Two (2) of record in the Land Titles Office for the South Alberta Land Registration District as Plan Bel-Aire Calgary 5815 H.T., excepting thereout all coal and other mines and minerals, (hereinafter referred to as “Lot B”) was subject to the restrictive covenants and conditions contained in an agreement dated June 15, 1959, made between the respondent and the appellants Hashman and Riback. It was also declared that the said agreement was in full force and effect except as to those covenants specifically superseded or amended by restrictive covenants in a transfer registered in that Land Registration District as No. 5873 H.U.

The appellants’ appeal from this judgment was unanimously dismissed by the judgment of the Appellate Division, from which the present appeal is brought by leave of this Court.

The respondent was the owner of some 77.14 acres of land in the City of Calgary. On June 15, 1959, the respondent granted to the appellants Hashman and Riback an option to purchase approximately 67 acres of this land. On the same date the parties executed a second agreement (hereinafter referred to as “the building restrictions agreement”) which recited that:

the Option Agreement shall be subject to the terms and conditions hereinafter set forth and that in the event of acceptance of said option the terms and conditions hereof shall apply to the same extent and with the same force and effect as if contained in the Option Agreement.

It provided that:

1. In the event of acceptance by the Purchasers of the said option the Purchasers covenant and agree with the Vendor as follows:

(a) The said lands shall be used for residential purposes only, and shall conform with the stan-

R. Kambeitz, pour les défendeurs, appelants.

W. A. McGillivray, c.r., pour la demanderesse, intimée.

Le jugement de la Cour a été rendu par

LE JUGE MARTLAND—En première instance, l’intimée a obtenu contre les appelants un jugement déclarant que le lot «B» du bloc deux (2) enregistré au bureau des titres de bien-fonds du district d’enregistrement de bien-fonds du sud de l’Alberta suivant le plan Bel-Aire Calgary 5815 H.T., à l’exception de tout le charbon et de tous les autres minéraux et mines (ci-après appelé le «lot B»), est assujetti aux clauses et conditions restrictives stipulées dans une entente datée du 15 juin 1959 que l’intimée a conclue avec les appelants Hashman et Riback. Il a également été déclaré que ladite entente est en vigueur sauf en ce qui concerne ces clauses qui ont été expressément remplacées ou modifiées par les clauses restrictives stipulées dans un acte de transfert enregistré dans ce district d’enregistrement de bien-fonds sous le no. 5783 H.U.

L’appel interjeté par les appelants contre ce jugement a été rejeté à l’unanimité dans un arrêt rendu par la Chambre d’appel; le présent appel est porté contre celui-ci sur autorisation de cette Cour.

L’intimée possédait quelque 77.14 acres de terrain à Calgary. Le 15 juin 1959, l’intimée a accordé aux appelants Hashman et Riback une option en vue d’acheter quelque 67 acres de ce terrain. Le même jour, les parties ont signé une seconde entente (ci-après appelée «l’entente portant sur les restrictions relatives à la construction») dont l’introduction se lit comme suit: [TRADUCTION] l’option est assujettie aux dispositions et conditions ci-après stipulées; si ladite option est acceptée, les dispositions et conditions de la présente entente s’appliqueront dans la même mesure et avec le même effet que si elles étaient stipulées dans l’option.

L’entente stipule ce qui suit:

[TRADUCTION] 1. Dans l’éventualité de l’acceptation par eux de ladite option, les acquéreurs contractent envers le vendeur les engagements suivants:

(a) Lesdits bien-fonds seront utilisés à des fins résidentielles seulement; ils devront satisfaire aux

dards of "R.1" zoning under the existing Zoning By-Law of the City of Calgary as at this date, subject however to the specific provisions regarding lot sizes hereinafter set forth.

(b) The said lands may be transferred by the Vendor to the Purchasers, and shall in any event be transferred by the Purchasers to any and all successors in title, subject to covenants running with the land providing substantially as follows:

(i) and (ii) (These stipulate minimum lot sizes ranging from 8000 square feet to 10000 square feet, and house areas ranging from 1200 square feet to 1400 square feet, depending upon location within parcels.)

(iii) That not more than one single family dwelling house with garage shall be constructed on each lot.

(iv) (Provision for set back of houses on each lot.)

(v) That no trade or commercial enterprise shall be carried on.

2. The parties hereto shall consult together from time to time and co-operate in a reasonable manner for the purpose of giving effect to this Agreement according to its true intent and purpose.

The "R.1" zoning referred to in the above agreement is designated as One-Family Residential Districts. Permitted uses are one-family dwellings, parks, and private garages. Neither the permitted uses nor the transitional nor conditional uses include apartments.

The appellant Bel-Aire Estates Ltd. (hereinafter referred to as "Bel-Aire"), a company wholly controlled by the appellants Hashman and Riback, is the assignee of these appellants and it is admitted that it stands in their place in respect of their rights and obligations under these two agreements. The option was accepted on October 9, 1959.

The appellants prepared a plan of subdivision of the lands purchased. It was registered in the Land Titles Office for the South Alberta Land Registration District on December 22, 1959. Lot B was shown on this plan as a rectangle of 3.62 acres abutting on Elbow Drive.

normes de zonage «R.1» prévues dans l'actuel règlement de zonage de la ville de Calgary, tel que présentement en vigueur, sous réserve toutefois des dispositions expresses ci-après énoncées ayant trait à la dimension des lots.

(b) Lesdits biens-fonds pourront être transférés par le vendeur aux acquéreurs, et en tout état de cause devront être transférés par les acquéreurs à tout ayant cause subséquent, sous réserve des clauses restant attachées aux biens-fonds, lesquelles sont essentiellement les suivantes:

(i) et (ii) (Ces dispositions stipulent les dimensions minimales des lots, soit de 8,000 à 10,000 pieds carrés, l'aire des habitations pouvant être de 1,200 à 1,400 pieds carrés, selon la situation de celles-ci sur les parcelles.)

(iii) Une seule habitation unifamiliale, comportant un garage, pourra être construite sur chaque lot.

(iv) (Disposition relative au retrait des habitations sur chaque lot.)

(v) Aucun négoce ou entreprise commerciale ne doit être exploité.

2. Les parties aux présentes devront se consulter de temps en temps et coopérer d'une façon raisonnable en vue de donner effet à la présente entente selon l'intention et le but véritable qui y est manifesté.

Le zonage «R.1» dont il est question dans l'entente précitée est désigné comme groupant des districts résidentiels unifamiliaux. Les usages autorisés sont les suivants: habitations unifamiliales, parcs, et garages particuliers. Ni les usages autorisés, ni les usages transitoires et conditionnels ne comprennent des immeubles à appartements.

L'appelante Bel-Aire Estates Ltd. (ci-après appelée «Bel-Aire»), une compagnie entièrement contrôlée par les appelants Hashman et Riback, est la cessionnaire de ces derniers; il est reconnu qu'elle les remplace en ce qui concerne leurs droits et obligations en vertu de ces deux ententes. L'option a été acceptée le 9 octobre 1959.

Les appelants ont dressé un plan de subdivision des biens-fonds acquis. Celui-ci a été enregistré au bureau des titres de bien-fonds du district d'enregistrement de biens-fonds du sud de l'Alberta le 22 décembre 1959. Le lot B est indiqué sur ce plan sous la forme d'un rectangle de 3.62 acres attenant au Elbow Drive.

Evidence given at the trial showed that the appellants Hashman and Riback desired to construct luxury apartments on the land adjacent to Elbow Drive. The respondent was not prepared to agree to this, but it was indicated by the respondent's solicitor that if, subsequent to the execution of the agreements, the appellants wished to ask the respondent to agree to this development: "they may not find Mr. Graburn (president of the respondent) to be too unreasonable".

On January 5, 1960, prints of this plan were furnished by the appellants' solicitor to the respondent's solicitor. The accompanying letter contained the following paragraphs:

On registration of the plan lot A in block 2 and blocks C, 8 and 9 vested in the City of Calgary and the remaining lots are now to be transferred to Bel-Aire Estates Ltd. ...

Pursuant to the agreement made on June 15, 1959 between Anjulin Farms Limited and Messrs. Hashman and Riback, I enclose a copy of the building restrictions for the plan of subdivision which we would ask you to embody in the transfer of land.

The draft of the building restrictions referred to in this letter commenced with the following paragraph:

1. The covenants, conditions and restrictions hereinafter mentioned shall not apply to Lots A and B in Block 2, Lot 12 in Block 5, and Blocks C, 8 and 9 in the said plan of subdivision.

The provisions that followed conformed to the intent of the building restrictions agreement and are appropriate to the lots to which they were made applicable.

A transfer of the lands purchased by Bel-Aire was executed under date of January 11, 1960, and was registered in the Land Titles Office on January 22, 1960. This transfer was of individually designated lots according to the plan, but did not include the parcels of community reserve, which, together with the streets and lanes, had become vested in the City of Calgary. The covenants and conditions annexed to the transfer commenced with the following paragraph:

1. The covenants and conditions hereinafter mentioned shall not apply to Lot B in Block 2 and Lot 12 in Block 5 in the said plan of subdivision.

La preuve présentée en première instance montre que les appelants Hashman et Riback voulaient construire des appartements de luxe sur le terrain adjacent au Elbow Drive. L'intimée n'était pas disposée à accepter ce projet, mais son procureur a laissé savoir que si, après la signature des ententes, les appelants voulaient demander à l'intimée d'accepter ce projet: [TRADUCTION] «ils constateront peut-être que M. Graburn (président de l'intimée) est passablement raisonnable».

Le 5 janvier 1960, des copies de ce plan ont été fournies par le procureur des appelants au procureur de l'intimée. La lettre qui y était jointe renferme les paragraphes suivants:

[TRADUCTION] Lors de l'enregistrement du plan, le lot A du bloc 2 et les blocs C, 8 et 9 sont passés à la ville de Calgary; les autres lots devront maintenant être transférés à Bel-Aire Estates Ltd. ...

En conformité de l'entente conclue le 15 juin 1959 entre Anjulin Farms Limited et MM. Hashman et Riback, je joins un exemplaire des restrictions relatives à la construction concernant le plan de subdivision, que nous vous demandons de bien vouloir incorporer à l'acte de transfert de biens-fonds.

Le projet de restrictions relatives à la construction mentionné dans cette lettre commence par le paragraphe suivant:

[TRADUCTION] 1. Les clauses, conditions et restrictions ci-après énoncées ne s'appliqueront pas aux lots A et B du bloc 2, au lot 12 du bloc 5, et aux blocs C, 8 et 9, dans ledit plan de subdivision.

Les dispositions qui suivent satisfont aux prescriptions de l'entente portant sur les restrictions relatives à la construction et conviennent aux lots auxquels elles s'appliquent.

Un acte de transfert des biens-fonds acquis par Bel-Aire a été signé le 11 janvier 1960; il a été enregistré au bureau des titres de bien-fonds le 22 janvier 1960. Il s'agissait d'un transfert de lots individuellement désignés, selon le plan, mais ne comprenant pas les parcelles réservées à des fins communautaires, qui, tout comme les rues et passages, avaient été acquises par la ville de Calgary. Les clauses et conditions annexées à l'acte de transfert commencent par le paragraphe suivant:

[TRADUCTION] 1. Les clauses et conditions ci-après énoncées ne s'appliqueront pas au lot B du bloc 2 et au lot 12 du bloc 5, dans ledit plan de subdivision.

The consideration stated in the transfer was as follows:

in consideration of the sum of Four Hundred and Four Thousand and Seven Hundred Dollars (\$404,700.00) and in further consideration of the covenants and conditions pertaining to all the said lands except Lot "B" in Block 2 and Lot 12 in Block 5 in the said plan which are annexed hereto and made part of this transfer

The respondent's solicitor had full opportunity to observe the exception of Lot B from the building restrictions, both in the draft and in the transfer. His evidence was that his attention was concentrated on an examination of the details of those documents to ensure their compliance with the detailed requirements of the building restrictions agreement and such variations as had been or were then in fact agreed to. There was nothing present to his mind about Lot B; he was not directing his mind to the description of the lands, but towards the terms of the restrictive covenants and conditions. The letter of January 5, 1960, as above shown, drew attention to certain parcels but not to the exception of Lot B; and there had been no discussions on the point between the solicitors, nor instructions from their respective clients.

The evidence of the solicitor for Bel-Aire on the point is summarized in the following questions and answers from his testimony:

Q. And, sir, can you tell me why Lot "B" was excepted from the Covenant and Conditions Exhibit 28? (i.e. those annexed to the transfer).

A. Because Lot "B" was not carved up into residential lots, and it was a parcel of land that had been set aside for future development.

....

Q. Now, having regard to the fact that you were aware that Mr. Graburn was not prepared to agree in the agreement that was signed to Lot "B" being excluded, any part of the land being excluded from the restrictive covenants, how did you come to exclude Lot "B" without specifically pointing that out in your letter to Mr. Robertson?

La contrepartie stipulée dans l'acte de transfert est la suivante:

[TRADUCTION] en contrepartie de la somme de quatre cent quatre mille sept cents dollars (\$404,700.00), ainsi qu'en contrepartie des clauses et conditions qui ont trait à l'ensemble desdits biens-fonds, sauf le lot "B" du bloc 12 et le lot 12 du bloc 5 audit plan, et qui sont jointes aux présentes et font partie du présent acte de transfert

Le procureur de l'intimée a eu pleinement l'occasion de se rendre compte que le lot B était excepté des restrictions relatives à la construction, tant dans le projet que dans l'acte de transfert. Il a témoigné qu'il avait concentré son attention sur l'examen des détails énoncés dans ces documents afin de s'assurer qu'ils étaient conformes aux prescriptions détaillées de l'entente portant sur les restrictions relatives à la construction, et aux modifications que l'on avait convenu ou que l'on convenait alors d'y apporter. Il n'avait pas eu le lot B présent à l'esprit; il n'avait pas appliqué son esprit à la description des biens-fonds, mais bien aux clauses et conditions restrictives. La lettre du 5 janvier 1960, comme on l'a vu, faisait mention de certaines parcelles mais ne mentionnait pas que le lot B était excepté; les procureurs n'avaient pas discuté cette question et n'avaient reçu à ce sujet de leurs clients respectifs aucune directive.

Le témoignage du procureur de Bel-Aire sur ce point est résumé dans les questions et réponses suivantes tirées de la transcription de son témoignage:

[TRADUCTION] Q. Et pouvez-vous me dire monsieur, pourquoi le lot «B» était excepté des clauses et conditions, pièce 28? (c.-à-d. celles qui étaient annexées à l'acte de transfert).

R. Parce que le lot «B» n'était pas divisé en lots résidentiels; c'était une parcelle de terrain qui avait été mise de côté en vue d'une mise en valeur ultérieure.

....

Q. Maintenant, compte tenu du fait que vous saviez que M. Graburn n'était pas disposé à accepter, dans l'entente qui a été signée, que le lot «B» soit exclu, que quelque partie des biens-fonds soit exclue des clauses restrictives, comment en êtes-vous venu à exclure le lot «B» sans le signaler expressément dans la lettre que vous avez adressée à M. Robertson?

A. I excluded Lot "B" because it was obvious from the plan that had been signed by the parties and registered that Lot "B" was not carved up for residential lots, and that the understanding was—

Q. This is your assumption of what the understanding was, isn't it?

A. No, not my assumption, because this is the reason why that particular parcel of land was not carved up for residential lots, because it was reserved for future development and future re-zoning.

The respondent in this action sought a declaration of the kind made by the learned trial judge. At trial the statement of claim was amended to ask for rectification of the transfer so as to make Lot B subject to the restrictive covenants contained in the transfer.

The learned trial judge refused rectification of the transfer, but declared that the building restrictions agreement of June 15, 1959, was still applicable to Lot B. The Appellate Division sustained his judgment on the latter point, and found it unnecessary to deal with the question of rectification.

The issue before this Court was as to whether or not the building restrictions agreement continued to be applicable to Lot B after the execution by the respondent of the transfer and its subsequent registration. The appellants relied upon the decision of the Privy Council in *Knight Sugar Co. Ltd. v. Alberta Railway and Irrigation Co.*² Their contention is that the restrictive covenants contained in the building restrictions agreement, in so far as they related to Lot B, were merged in the transfer, and that, upon registration of the transfer, those restrictions ceased to have any application to Lot B.

The *Knight Sugar* case was concerned with an agreement between the Knight Sugar Company and the Railway Company, under the terms of which the latter had agreed to sell certain large parcels of land in Alberta to the former. The

R. J'ai exclu le lot «B» parce qu'il était évident, d'après le plan signé par les parties et enregistré, que le lot «B» n'était pas divisé en lots résidentiels, et qu'il était entendu que—

Q. C'est là une présomption de votre part au sujet de ce qui était entendu, n'est-ce pas?

R. Non, pas une présomption de ma part, parce que c'est là la raison pour laquelle cette parcelle particulière de terrain n'a pas été divisée en lots résidentiels, parce qu'elle était réservée en vue d'une mise en valeur ultérieure et d'un nouveau zonage à venir.

Dans son action, l'intimée a demandé une déclaration du genre de celle que le juge de première instance a faite. En première instance, l'exposé de la demande a été modifié de façon à conclure à la rectification de l'acte de transfert, afin que le lot B soit assujéti aux clauses restrictives énoncées dans l'acte.

Le savant juge de première instance a refusé de rectifier l'acte de transfert, mais il a déclaré que l'entente portant sur les restrictions relatives à la construction, datée du 15 juin 1959, s'appliquait encore au lot B. La Chambre d'appel a confirmé son jugement sur ce dernier point et a jugé qu'il n'était pas nécessaire de se prononcer sur la question de la rectification.

La question qui se pose devant cette Cour est celle de savoir si l'entente portant sur les restrictions relatives à la construction a continué de s'appliquer au lot B après la signature de l'acte de transfert par l'intimée et l'enregistrement subséquent de celui-ci. Les appelants ont invoqué la décision rendue par le Conseil privé dans l'affaire *Knight Sugar Co. Ltd. v. Alberta Railway and Irrigation Co.*² Ils soutiennent que les clauses restrictives énoncées dans l'entente portant sur les restrictions relatives à la construction, pour autant qu'elles ont trait au lot B, se sont fondues dans l'acte de transfert, et que, lors de l'enregistrement de celui-ci, ces restrictions ont cessé de s'appliquer au lot B.

L'affaire *Knight Sugar* porte sur une entente entre la Knight Sugar Company et la compagnie de chemin de fer, en vertu de laquelle la dernière avait convenu de vendre à la première certaines parcelles importantes de terrain situées en Alber-

² [1938] 1 W.W.R. 234, [1938] 1 D.L.R. 321, [1938] 1 All E.R. 266.

² [1938] 1 W.W.R. 234, [1938] 1 D.L.R. 321, [1938] 1 All E.R. 266.

vendor's title contained a reservation to the Crown of all coal mines, coal pit seams and veins of coal and the right to work the same. The lands subject to the agreement were transferred from time to time to the purchaser or to purchasers from it. The transfers each contained an exception in the following terms:

excepting therefrom all coal and other minerals in and under the said land and the right to use so much of said land or the surface thereof as the Company may consider necessary for the purpose of working and removing the said coal and minerals.

The titles which issued, following registration of these transfers, contained the words "excepting thereout all coal and other minerals".

The transfers had all been completed by about the end of March 1913. More than 17 years later the Knight Sugar Company claimed the right to all minerals, other than coal. The Privy Council upheld the judgments of the Courts below dismissing this claim.

The substance of the decision is contained in the following two paragraphs, at pp. 237-8:

As regards the major question, there can, their Lordships think, be no doubt that the true construction of the sale agreement would not warrant an exception in the transfer of any minerals except coal. But it is well settled that where parties enter into an executory agreement which is to be carried out by a deed afterwards to be executed, the real completed contract is to be found in the deed. The contract is merged in the deed: see *Leggott v. Barrett* (1880), 15 Ch. D. 306. The most common instance perhaps of this merger is a contract for the sale of land followed by conveyance on completion. All the provisions of the contract which the parties intend should be performed by the conveyance are merged in the conveyance, and all the rights of the purchaser in relation thereto are thereby satisfied. There may, no doubt, be provisions of the contract which from their nature or from the terms of the contract survive after completion. An instance may be found in *Palmer v. Johnson* (1883), 12 Q.B.D. 32, 53 L.J.Q.B. 78; (1884), 13 Q.B.D. 351, 53 L.J.Q.B. 348, in which it was held that a purchaser could, after conveyance, rely upon a provision of the contract and obtain compensation. The founda-

ta. Les titres du vendeur réservaient à la Couronne toutes les mines de charbon et toutes les couches et veines de charbon, ainsi que le droit de les exploiter. Les biens-fonds assujettis à l'entente avaient peu à peu été transférés à l'acheteur ou aux ayants cause de celui-ci. Chaque acte de transfert renfermait une exception conçue dans les termes suivants:

[TRADUCTION] à l'exception de tout le charbon et de tous les autres minéraux dans et sous lesdits biens-fonds et du droit d'utiliser toute partie ou superficie desdits biens-fonds que la compagnie peut juger nécessaire en vue d'exploiter et d'extraire le charbon et les minéraux.

Les titres qui ont été délivrés, à la suite de l'enregistrement de ces actes de transfert, disaient: [TRADUCTION] «à l'exception de tout le charbon et de tous les autres minéraux».

Les transferts n'avaient pas été complétés plus tard que vers la fin de mars 1913. Plus de 17 ans après, la compagnie Knight Sugar a revendiqué un droit sur tous les minéraux, sauf le charbon. Le Conseil privé a confirmé les jugements des Cours d'instance inférieure rejetant cette réclamation.

L'essence de la décision se trouve dans les deux alinéas suivants, pp. 237-8:

[TRADUCTION] Quant à la question principale, Leurs Seigneuries croient qu'il ne peut y avoir aucun doute qu'une juste interprétation de l'entente en vue de la vente ne justifie pas que l'on excepte, dans l'acte de transfert, tous les minéraux sauf le charbon. Mais il est bien établi que lorsque des parties concluent une entente à parfaire à laquelle elles doivent donner suite par la signature d'un acte, le véritable contrat parfait doit se trouver dans l'acte. Le contrat s'est fondu dans l'acte: voir *Leggott v. Barrett*, (1880), 15 Ch. D. 306. L'exemple le plus habituel, peut-être, de cette fusion est le contrat en vue de la vente d'un bien-fonds suivi par le transfert lorsque le contrat est complété. Toutes les dispositions du contrat auxquelles les parties avaient l'intention de donner suite par l'acte de transfert se trouvent fondues dans celui-ci, et tous les droits de l'acquéreur à cet égard se trouvent alors exercés. Sans doute, il se peut qu'il y ait des dispositions du contrat qui, par leur nature ou à cause des conditions du contrat, demeurent en vigueur une fois le contrat complété. On peut en trouver un exemple dans l'affaire *Palmer v. Johnson*, (1883), 12 Q.B.D. 32, 53 L.J.Q.B. 78; (1884), 13 Q.B.D. 351, 53 L.J.Q.B. 348, dans laquelle il a été

tion of this decision was that upon the construction of the contract the provision for compensation applied after completion; in other words, the parties did not intend it to be performed by the subsequent deed and it was therefore not satisfied by or merged in the deed.

There can be no question in their Lordships' view that, so far as parcels were concerned, the parties in the present case intended that the provisions of the sale agreement should be performed by the transfer and the subsequent certificate of title, and that accordingly, subject to a point next to be mentioned, the real contract as regards parcels is to be found not in the executory agreement but in the completed transaction.

Leggott v. Barrett, which was relied upon in the *Knight Sugar* case, involved the dissolution of a partnership. The parties signed an agreement for dissolution, which provided specifically that a proper deed of dissolution should be prepared and signed. A formal deed was duly executed. Subsequently one of the parties sought an injunction to restrain the retiring partner from dealing with customers of the old firm. It was held that the basis for such an injunction would have to be found in the deed, which represented the real completed contract between the parties.

In the later case of *Palmer v. Johnson*, also referred to in the *Knight Sugar* case, the plaintiff purchased from the defendant, at a sale by auction, a parcel of land. The property was described, in the particulars of sale, as producing a net annual rental of £39. One of the conditions of sale provided that if any error, mis-statement or omission in the particulars was discovered the sale would not be annulled, but compensation would be allowed. A conveyance of the land was made by the defendant to the plaintiff, who subsequently discovered that the £39 rental was a gross rental, the net rental being substantially less. The plaintiff successfully claimed compensation. *Leggott v. Barrett* was cited in support of the defendant's position.

décidé que l'acquéreur pouvait, après le transfert, invoquer une disposition du contrat et obtenir une indemnité. Cette décision avait pour fondement que, d'après l'interprétation du contrat, la disposition relative à l'indemnisation ne devait s'appliquer qu'après que le contrat ait été complété; en d'autres termes, les parties n'entendaient pas donner suite à cette disposition au moyen de l'acte subséquent, et par conséquent, l'acte ne lui donnait pas suite et la disposition ne se fondait pas dans ce dernier.

Selon Leurs Seigneuries, il est certain qu'en ce qui concerne les parcelles les parties en la présente cause voulaient qu'on donne suite aux dispositions de l'«entente en vue de la vente» au moyen de l'acte de transfert et du certificat de titres subséquent; par conséquent, sous réserve de l'exception mentionnée plus loin, le véritable contrat, relativement aux parcelles, doit se trouver non pas dans l'entente à parfaire mais dans le marché définitif.

Dans l'affaire *Leggott v. Barrett*, sur laquelle on s'est fondé dans l'affaire *Knight Sugar*, il était question de la dissolution d'une société. Les parties avaient signé une entente en vue de la dissolution, qui stipulait expressément qu'un acte de dissolution en bonne et due forme devait être rédigé et signé. Un acte fait dans les formes fut dûment signé. Par la suite, l'une des parties a demandé une injonction en vue d'empêcher l'associé qui se retirait de conclure des marchés avec les clients de l'ancienne firme. On décida que pareille injonction devait se fonder sur l'acte, qui représentait le véritable contrat parfait entre les parties.

Dans la cause subséquente *Palmer v. Johnson*, également mentionnée dans l'arrêt *Knight Sugar*, le demandeur avait acheté du défendeur, lors d'une vente à l'encan, une parcelle de terrain. La propriété était décrite, dans la description, comme rapportant un loyer net annuel de £39. L'une des conditions de vente stipulait que si quelque erreur, déclaration erronée ou omission était constatée dans la description, la vente ne serait pas annulée, mais qu'une indemnité serait allouée. Le défendeur transféra le terrain au demandeur, qui constata subséquemment que le loyer de £39 était un loyer brut, le loyer net étant substantiellement moindre. La demande du demandeur pour indemnisation fut accueillie. On invoqua l'arrêt *Leggott v. Barrett* à l'appui des prétentions du défendeur.

Bowen L.J., at p. 357, said this:

Now it is commonly said, that where there is a preliminary contract for sale which has afterwards ended in the execution of a formal deed, you must look to the deed only for the terms of the contract, but it seems to me one cannot lay down any rule which is to apply to all such cases, but must endeavour to see what was the contract according to the true intention of the parties. Suppose the parties should make a parol contract, with the intention that it should afterwards be reduced into writing; and that that which is reduced into writing shall be the only contract, then, of course, one cannot go beyond it; but if they intend, as they might, that there should be something outside such contract, they might agree that that should exist, notwithstanding it was not in the contract which was put into writing. In the same way, when one is dealing with a deed by which the property has been conveyed, one must see if it covers the whole ground of the preliminary contract. One must construe the preliminary contract by itself, and see whether it was intended to go on to any, and what, extent after the formal deed had been executed.

Fry L.J. said, at p. 359:

In *Leggott v. Barrett*, 15 Ch. D. at pp. 309, 311, Lord Justice James and the present Master of the Rolls laid down what is indubitably the law, that when a preliminary contract is afterwards reduced into a deed, and there is any difference between them, the mere written contract is entirely governed by the deed, but that has no application here, for this contract for compensation was never reduced into a deed by the deed of conveyance. There was no merger, for the deed, in this case, was intended to cover only a portion of the ground covered by the contract of purchase.

It appears, therefore, that it is not in every case, where an agreement for the sale of land is followed by the execution of a conveyance of the land, that the provisions of the agreement must, of necessity, be merged in the conveyance. What the Court must do, in the words of Bowen L.J., is to "endeavour to see what was the contract according to the true intention of the parties".

The building restrictions agreement, in clause 1(a), contained a covenant by the purchasers

Lord Bowen déclara, p. 357: [TRADUCTION]

On reconnaît généralement que lorsqu'il y a un contrat préliminaire en vue d'une vente, qui a subséquentement été terminé par la signature d'un acte fait dans les formes, il faut uniquement considérer l'acte pour déterminer les conditions du contrat, mais il me semble qu'il est impossible d'établir quelque règle devant s'appliquer à tout cas semblable; il faut plutôt tenter de déterminer ce qu'était le contrat selon la véritable intention des parties. Admettons que les parties concluent un contrat oral avec l'intention de le mettre par la suite sous forme de contrat écrit, et prévoient que ce qui aura été mis par écrit sera le seul contrat à s'appliquer, on ne peut bien sûr aller au-delà de celui-ci; mais si elles veulent, comme il est possible que cela se produise, qu'il y ait une convention indépendante de pareil contrat, elles peuvent convenir que cette convention s'appliquera, même si celle-ci ne fait pas partie du contrat écrit. De la même façon, lorsqu'il est question d'un acte de transfert d'une propriété, il faut déterminer si celui-ci couvre tout le champ régi par le contrat préliminaire. Il faut interpréter le contrat préliminaire isolément et déterminer si les parties avaient l'intention de l'appliquer dans une certaine mesure, après la signature de l'acte fait dans les formes, et, dans l'affirmative, dans quelle mesure.

Lord Fry déclara, p. 359: [TRADUCTION]

Dans l'arrêt *Leggott v. Barrett*, 15 Ch. D. pp. 309, 311, Lord James et le présent maître des rôles ont énoncé ce qui est indubitablement le droit, savoir que lorsqu'un contrat préliminaire est par la suite mis sous forme d'acte, et qu'il existe quelque différence entre ceux-ci, le simple contrat écrit est entièrement régi par l'acte, mais cette règle ne s'applique pas ici, car la convention d'indemnisation en cause n'a jamais été mise sous forme d'acte par l'acte de transfert. Il n'y a pas eu fusion, car l'acte, en l'espèce, était destiné à couvrir uniquement une partie du champ régi par le contrat d'achat.

Il semble donc que ce n'est pas dans tous les cas, lorsqu'une entente en vue de la vente d'un bien-fonds est suivie par la conclusion d'un acte de transfert du bien-fonds, que les dispositions de l'entente doivent nécessairement se fondre dans le transfert. Ce que la Cour doit faire, et je reprendrai les termes de Lord Bowen, c'est de [TRADUCTION] «tenter de déterminer ce qu'était le contrat selon la véritable intention des parties».

Dans l'entente portant sur les restrictions relatives à la construction, à l'alinéa (a) de l'art. 1,

that the land being sold should be used for residential purposes only, and should conform to the standards of "R.1" zoning as prescribed under the existing zoning by-law; *i.e.*, one-family dwellings, parks and private garages. This is the general governing provision.

Clause 1(b) goes into detail regarding lot sizes, and provides for the means whereby the general object of clause 1(a) may be incorporated in the form of restrictive conditions in transfers of the land. The wording of clause 1(b) is significant. It provides that the lands "may" be transferred by the vendor to the purchasers, and "shall" in any event be transferred by the purchasers to any successors in title, subject to the covenants running with the land as defined in that paragraph. It follows that the vendor might have given an outright transfer of the lands with no restrictive conditions attached to it, but, if so, the building restrictions agreement would still be applicable as between the parties, and the purchasers would still be obligated to impose such restrictions in any transfers of the land made by them.

Certain of the other provisions of this agreement could not be incorporated in restrictive conditions attached to the transfers. Paragraph 1(d) prevented water and sewer mains being laid within 25 feet of Parcel C, being a parcel retained by the respondent, and also the existence of any lane bordering on any part of that parcel.

Paragraphs 1(e) and 1(f) contemplated continuing control by the vendor in certain areas. They read as follows:

(e) Notwithstanding the foregoing provisions with respect to the covenants running with the land to be contained in the transfers thereof, the Purchasers shall not subdivide the land so as to allow any lots of an area less than Twelve Thousand Five Hundred (12,500) square feet bordering Parcel C without the written consent of the Vendor first had and obtained.

les acquéreurs s'engageaient à ce que les terrains vendus soient utilisés à des fins résidentielles seulement, et satisfassent aux normes de zonage «R.1» telles que prescrites par le règlement de zonage existant, c.-à-d. des habitations unifamiliales, des parcs et des garages particuliers. C'est la disposition générale fondamentale.

L'alinéa (b) de l'art. 1 régit en détail la dimension des lots et stipule la façon dont le but général de l'alinéa (a) de l'art. 1 peut être incorporé sous forme de conditions restrictives dans les actes de transfert de biens-fonds. Le libellé de l'alinéa (b) de l'art. 1 est significatif. Il stipule que les biens-fonds «pourront» être transférés par le vendeur aux acquéreurs, et «devront» en tout état de cause être transférés par les acquéreurs à tout ayant cause subséquent, sous réserve des clauses restant attachées aux biens-fonds énoncées dans l'alinéa. Il s'ensuit que le vendeur aurait pu accorder un transfert pur et simple des biens-fonds sans y adjoindre aucune condition restrictive, mais, dans ce cas, l'entente portant sur les restrictions relatives à la construction serait encore applicable entre les parties, et les acquéreurs seraient encore tenus d'imposer pareilles restrictions dans tout transfert de bien-fonds effectué par eux.

Certaines des autres dispositions de cette entente ne pouvaient pas être incorporées dans les conditions restrictives annexées aux actes de transfert. L'alinéa (d) de l'art. 1 interdisait l'installation de conduites d'amenée et d'égouts collecteurs à moins de 25 pieds de la parcelle C, conservée par l'intimée, ainsi que la construction d'un passage en bordure de toute partie de cette parcelle.

Les alinéas (e) et (f) de l'art. 1 prévoient que le vendeur conservera le contrôle sur certaines parties. Ils se lisent comme suit:

[TRADUCTION] (e) Nonobstant les dispositions qui précèdent relativement aux clauses restant attachées aux biens-fonds et qui doivent être comprises dans les actes de transfert, les acquéreurs ne devront pas subdiviser les biens-fonds de façon à permettre qu'il y ait un ou des lots d'une superficie inférieure à douze mille cinq cents (12,500) pieds carrés en bordure de la parcelle C sans avoir obtenu au préalable le consentement écrit du vendeur.

(f) That in any subdivision of Parcel A made by the Purchasers the lots to be laid out in the Northwest Corner of Parcel A bordering Parcel C within a distance of Three Hundred and Thirty-five (335) Feet South from the Northerly Boundary of Parcel A shall be of a size and shape satisfactory to the Vendor, provided that the Vendor shall not act unreasonably in withholding its approval.

Clause 2 of the agreement provides for consultation from time to time between the parties and for co-operation in a reasonable manner to give effect to the agreement.

It is, therefore, apparent that this agreement, by its terms, contemplated its continued existence after the lands, the subject of the option, had been transferred from the vendor to the purchasers. Can it then be said that, when Bel-Aire decided to have restrictive conditions of the kind contemplated by para. 1(b) incorporated into the transfer of the land from the respondent to Bel-Aire, but excluding Lot B from their application, it was thereby intended that Lot B was to be excluded from the application of the provisions of the building restrictions agreement?

I do not think that it can. There was clearly no agreement to this effect. At the time the transfer was registered there had been no request by Bel-Aire, and no acquiescence by the respondent to having Lot B freed from any restrictions. The appellants had not instructed their solicitor to that effect, and the respondent had not instructed its solicitor to agree to it. The respondent's solicitor had overlooked the reference to the exemption of Lot B from the restrictions attached to the transfer. The appellants' solicitor had excepted it from those restrictions, when he drafted them: "Because Lot B was not carved up into residential lots, and it was a parcel of land that had been set aside for future development."

The exception of Lot B from the restrictions applicable to the residential lots, when the transfer was registered, is quite understandable. If those restrictions were to become, by registration, permanently applicable to Lot B, then it would only have been possible, thereafter, to erect

(f) Dans toute subdivision de la parcelle A effectuée par les acquéreurs, les lots devant être formés au coin nord-ouest de la parcelle A, en bordure de la parcelle C, à une distance de moins de trois cent trente-cinq (335) pieds au sud de la limite nord de la parcelle A, devront avoir une dimension et une forme acceptable pour le vendeur, mais ce dernier ne pourra déraisonnablement refuser de donner son approbation.

L'article 2 de l'entente stipule que les parties devront se consulter de temps à autre et devront coopérer d'une façon raisonnable en vue de donner effet à l'entente.

Il est donc apparent que l'on envisageait que cette entente, par ses termes mêmes, demeurerait en vigueur après que les biens-fonds visés par l'option auraient été transférés du vendeur aux acquéreurs. Peut-on dire alors que lorsque Bel-Aire a décidé de faire incorporer dans l'acte de transfert de biens-fonds que l'intimée lui consentait des conditions restrictives du genre de celle qui sont énoncées à l'alinéa (b) de l'art. 1, mais en excluant le lot B de leur champ d'application, on entendait par là soustraire le lot B à l'application des dispositions de «l'entente sur les restrictions relatives à la construction»?

Je ne crois pas. Il est clair qu'il n'y avait aucune entente à cet effet. Lorsque le transfert a été enregistré, Bel-Aire n'avait pas demandé que le lot B soit libéré de quelque restriction et l'intimée n'y avait pas consenti. Les appelants n'avaient donné aucune directive à cet effet à leur procureur, et l'intimée n'avait pas demandé au sien de donner son assentiment. Le procureur de l'intimée n'avait pas remarqué qu'il était mentionné que le lot B était libéré des restrictions annexées à l'acte de transfert. Le procureur des appelants l'avait excepté de ces restrictions, en rédigeant celles-ci, [TRADUCTION] «Parce que le lot B n'était pas divisé en lots résidentiels; c'était une parcelle de terrain qui avait été mise de côté en vue d'une mise en valeur ultérieure.»

Le fait que le lot B était excepté des restrictions applicables aux lots résidentiels, lorsque l'acte de transfert a été enregistré, peut se comprendre assez bien. Si ces restrictions devaient devenir, par enregistrement, applicables d'une façon permanente au lot B, il aurait été unique-

upon it a single-family dwelling house. But that exception, in my opinion, cannot be interpreted as an intention to exempt Lot B from the provisions of the building restrictions agreement. On the evidence, the parties had clearly intended that the exemption of Lot B from those provisions would have to depend upon further negotiation between the parties.

Counsel for the appellants contended that consideration of the extrinsic evidence, while permissible on the issue of rectification, was not permissible on the issue of merger, which should be determined only on the construction of the written instruments. The latter issue is, however, to be determined according to the true intention of the parties. The extrinsic evidence introduced in this case did not seek to contradict or vary the meaning of the written instruments, but related to the issue of the intention of the parties when the building restrictions agreement was made.

In my opinion, on the evidence, the parties did not intend to merge all of the provisions of that agreement in the transfer, and the exception of Lot B from the restrictions attached to the transfer did not have the effect of releasing that land from the operation of the provisions of the building restrictions agreement. Having reached this conclusion, it is unnecessary to express an opinion on the issue of rectification.

I would dismiss the appeal with costs, and would dismiss the cross-appeal without costs.

Appeal dismissed with costs; cross-appeal dismissed without costs.

Solicitors for the defendants, appellants: Fleming, Neve, Kambeitz & Pottinger, Calgary.

Solicitors for the plaintiff, respondent: Fenerty, McGillivray, Robertson, Prowse, Brennan, Fraser, Bell & Hatch, Calgary.

ment possible, par la suite, d'y construire une habitation unifamiliale. Mais cette exclusion, à mon avis, ne peut pas s'interpréter comme signifiant qu'on avait voulu libérer le lot B des dispositions de l'«entente sur les restrictions relatives à la construction». Eu égard à la preuve, les parties voulaient clairement que la question de rendre le lot B exempt de l'application de ces dispositions soit réglée au cours de pourparlers ultérieurs entre elles.

L'avocat des appelants a soutenu que même si la preuve extrinsèque pouvait être considérée quant à la question de la rectification, elle ne pouvait pas l'être quant à la question de la fusion, sur laquelle il fallait se prononcer uniquement en se fondant sur l'interprétation des instruments écrits. Cette dernière question doit toutefois être décidée selon l'intention véritable des parties. La preuve extrinsèque faite en l'espèce ne visait pas à contredire ou à changer le sens des écrits, mais avait trait à la question de l'intention des parties au moment de la conclusion de l'«entente sur les restrictions relatives à la construction».

A mon avis, eu égard à la preuve, les parties n'avaient pas l'intention de faire en sorte que soient fondues dans l'acte de transfert toutes les dispositions de cette entente, et le fait que le lot B était excepté des restrictions annexées à l'acte de transfert n'avait pas pour effet de libérer ce terrain de l'application des dispositions de l'«entente portant sur les restrictions relatives à la construction». Ayant tiré cette conclusion, il n'est pas nécessaire que j'exprime mon avis quant à la question de la rectification.

Je suis d'avis de rejeter l'appel avec dépens et de rejeter l'appel incident sans dépens.

Appel rejeté avec dépens; appel incident rejeté sans dépens.

Procureurs des défendeurs, appelants: Fleming, Neve, Kambeitz & Pottinger, Calgary.

Procureurs de la demanderesse, intimée: Fenerty, McGillivray, Robertson, Prowse, Brennan, Fraser, Bell & Hatch, Calgary.