

Vermont Construction Inc. *Appellant;*

and

Gilbert R. Beatson *Respondent.*

1975: June 23; 1975: December 4.

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

ON APPEAL FROM THE COURT OF APPEAL FOR QUEBEC

Contracts — Construction contract — Delay in performing the work resulting from an error in the plans — Liability of the architect — Contractual or delictual liability — Fault of the engineer consulted by the architect — Civil Code, arts. 1053, 1688 and 1689.

Appellant, a contractor, built a recreational centre under a lump sum contract for the City of Pointe-Claire which had retained the services of respondent, an architect, to draw up the plans and supervise the work. When the latter's representative at the site realized that the framing was not strong enough he advised respondent, who asked the engineering firm which had calculated the stresses to ensure that they were accurate. When the firm found no error, respondent asked to have the calculations checked by a more experienced man. It was then found that an error had been made and that in order to obtain walls strong enough, the framing would have to be substantially reinforced. Respondent changed the plans and instructed the contractor to make the necessary changes, as stipulated in the contract. The contractor subsequently submitted its claim for the expenses caused by the change, amounting to \$15,521.80. Respondent recommended the City of Pointe-Claire to pay the contractor the sum of \$4,159.32 for extra material and labour, and advised it that it did not have to pay appellant's claim for the delay resulting from changes to the plans. Appellant contended that respondent was at fault and claimed from him the amount unpaid by the City. The Superior Court and the majority of the Court of Appeal dismissed the claim. Hence the appeal to this Court.

Held (de Grandpré J. dissenting): The appeal should be dismissed.

Per Laskin C.J. and Martland, Judson and Pigeon JJ.: In the absence of any contractual link between the contractor and the architect, appellant can rely only on art. 1053 C.C. As the City compensated appellant for the cost of necessary additional work to complete the

Vermont Construction Inc. *Appelante;*

et

Gilbert R. Beatson *Intimé.*

1975: le 23 juin; 1975: le 4 décembre.

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

EN APPEL DE LA COUR D'APPEL DU QUÉBEC

Contrats — Contrat de construction — Retard dans l'exécution des travaux résultant d'une erreur dans les plans — Responsabilité de l'architecte — Responsabilité contractuelle ou délictuelle — Faute de l'ingénieur consulté par l'architecte — Code civil, art. 1053, 1688 et 1689.

L'appelante, un entrepreneur, a construit à forfait un centre récréatif pour la ville de Pointe-Claire qui avait retenu les services de l'intimé, un architecte, pour préparer les plans et surveiller les travaux. Le représentant de ce dernier sur le chantier s'étant rendu compte que la charpente n'avait pas la résistance nécessaire, il en prévint l'intimé qui demanda à la firme d'ingénieurs qui avait fait les calculs de résistance de s'assurer que ceux-ci étaient exacts. La firme n'ayant point décelé d'erreur, l'intimé demanda qu'elle fasse vérifier les calculs par un homme de plus grande expérience. On s'aperçut alors qu'une erreur avait été commise et que pour obtenir une résistance suffisante il fallait renforcer considérablement la charpente. L'intimé modifia les plans et donna instructions à l'entrepreneur de faire les changements nécessaires, conformément aux stipulations du contrat. L'entrepreneur soumit, par la suite, sa réclamation pour les frais du changement, soit un montant total de \$15,521.80. L'intimé recommanda à la ville de Pointe-Claire de payer à l'entrepreneur la somme de \$4,159.32 pour matériaux et main-d'œuvre additionnels et l'avis qu'elle n'avait pas à payer la réclamation de l'appelante pour le retard découlant des changements aux plans. L'appelante, alléguant la faute de l'intimé, a réclamé de ce dernier le montant impayé par la Ville. La Cour supérieure et la majorité de la Cour d'appel ont rejeté la réclamation. D'où le pourvoi à cette Cour.

Arrêt (Le juge de Grandpré étant dissident): Le pourvoi doit être rejeté.

Le juge en chef Laskin et les juges Martland, Judson et Pigeon: En l'absence de tout lien d'ordre contractuel entre l'entrepreneur et l'architecte, l'appelante ne peut se fonder que sur l'art. 1053 C.c. La Ville ayant indemnisé l'appelante pour le coût des travaux additionnels

construction, the remedy for loss caused by the delay in the work can be based only on delictual or quasi-delictual liability.

A contractor's situation cannot be likened to that of a consumer having purchased a manufactured product. While the architect is not a party to the business contract, he is involved in it. Faults between the contractor and the architect, such as that imputed to the latter, form part of the performance of the contract and cannot be considered offences, unless they are gross negligence.

Appellant seeks to recover from the agent (the respondent architect), responsible for the damages suffered, the part of the loss which it agreed it would not be entitled to recover from the person with whom it made the contract. As a rule, contracts have effect only between the parties thereto, but here the acts of the respondent on which appellant's claim is based are contemplated in the provisions of the contract and their consequences are stipulated.

Consideration should also be given to the fact that although, under the provisions of the contract or under arts. 1688 and 1689, respondent could not plead as a ground of defence that it was the engineers he consulted who committed the wrongful act, the situation is not the same in the case of delictual liability. In this case, the rule is that one is liable only for his own wrongful acts save in certain exceptional cases, such as committing a wrongful act for one's servants or employees, and the engineers consulted by respondent definitely cannot be considered as such in this case.

Per de Grandpré J., dissenting: The Quebec courts have based themselves primarily on *common law* authorities in refusing to recognize the existence of a delictual remedy for appellant against respondent. There is always a danger in using authorities from English law in a civil law matter. In the case at bar, the parties cited no Quebec authority dealing specifically with this point and none is known. One can therefore feel free to refer to French authorities who have recognized the right of a third party to sue the contractor and the architect. As this right seems clearly established, there is no reason why it should not also extend to the contractor if the architect's mistake caused him a harmful delay, since there is no contractual link between the contractor and the architect.

The agreement between the City and appellant does not change the situation between the contractor and the architect, who remains liable for his fault. The stipulation in favour of the contractor cannot benefit the

nécessaires pour parfaire la construction, le recours pour le préjudice causé par la prolongation des travaux ne peut se fonder que sur la responsabilité délictuelle ou quasi-délictuelle.

On ne peut assimiler la situation de l'entrepreneur à celle du consommateur qui achète un objet manufacturé. Si l'architecte n'est pas partie du contrat d'entreprise, il n'y est pas étranger. Entre l'entrepreneur et l'architecte, des fautes comme celle reprochée à ce dernier, font partie de l'exécution du contrat et ne peuvent être considérées comme des délits, à moins qu'elles ne soient des fautes lourdes.

Ce que l'appelante prétend faire, c'est recouvrer de l'agent (l'architecte intimé), auteur du dommage qu'elle a subi, la partie du préjudice qu'elle a convenu ne pouvoir recouvrer de celui avec lequel elle a contracté. En principe, les contrats n'ont d'effet qu'entre les parties, mais les actes de l'intimé dont l'appelante se plaint sont visés par les stipulations du contrat qui en prévoient les conséquences.

Il faut également tenir compte que si, sous le régime du contrat ou des art. 1688 et 1689, l'intimé ne saurait invoquer comme moyen de défense que ce sont les ingénieurs consultés qui ont commis la faute, il en va autrement dans le cadre de la responsabilité délictuelle. Dans cette responsabilité-là la règle est qu'on ne répond que de sa faute sauf dans certains cas d'exception, comme le commettant pour ses préposés ou employés, ce que les ingénieurs consultés par l'intimé ne sont sûrement pas ici.

Le juge de Grandpré, dissident: Les tribunaux du Québec se sont surtout appuyés sur des autorités de la *common law* pour refuser de reconnaître à l'appelante l'existence d'un recours délictuel contre l'intimé. Il y a toujours un danger d'utiliser dans une question de droit civil des autorités de droit anglais. En l'espèce, les parties n'ont cité aucune autorité québécoise exactement au point et aucune n'est connue. On peut donc librement référer à la doctrine et à la jurisprudence française qui ont reconnu au tiers étranger le droit de poursuivre l'entrepreneur et l'architecte. Ce droit apparaissant bien établi, il n'y a aucune raison qu'il n'appartienne pas aussi à l'entrepreneur si l'erreur de l'architecte lui a imposé un délai dommageable, puisqu'entre l'entrepreneur et l'architecte il n'y a pas de lien contractuel.

La convention entre la Ville et l'appelante n'a pas pour effet de modifier la situation entre l'entrepreneur et l'architecte qui demeure responsable de sa faute. La stipulation en faveur de l'entrepreneur ne peut bénéficier

architect, who is not a party to the contract. Nor does anything in this agreement provide that the contractor must completely abandon all remedy against the architect at fault. As such a waiver is clearly an exception to the general rule of liability, it should be expressed in clear terms, which is not the case.

The claim that the error was not a personal error on the part of the architect cannot be accepted since the contract clearly states that he is the only person responsible for the plans and specifications. Further, this argument would apply to only a part of the damages since, once the error was noted, respondent should have corrected the plans without delay, but did not do so. Most of the delay can therefore be attributed to the architect personally.

[*Ross v. Dunstall* (1921), 62 S.C.R. 393; *J.G. Fitzpatrick Ltd. v. Brett et al.*, [1969] C.S. 144, distinguished; *Bank of Montreal v. Boston Ins. Co.*, [1963] Que. Q.B. 487, aff'd [1964] S.C.R. v. *Dominion Electric Protection Co. Ltd. v. Alliance Ass'ce Co. Ltd. et al.*, [1967] Que. Q.B. 767, aff'd [1970] S.C.R. 168; *Felizat c. Henry*, S. 1879.1.374; *Donoghue v. Stevenson*, [1932] A.C. 562; *Beaucamp-Wartel c. Léonardi de Galéa et Tournier*, Gaz. Pal. 1929.1.150; *Nova Scotia Construction v. Quebec Streams Commission*, [1933] S.C.R. 220, [1933] 2 D.L.R. 593; *Prévert c. Lavigne*, [1969] J.C.P. (Semaine juridique), No. 15937; *Bilodeau v. A. Bergeron & Fils Ltée and Dominion Ready Mix Inc.*, [1975] 2 S.C.R. 345; *N.Z. Shipping v. Satterthwaite Ltd.*, [1975] A.C. 154; *The London & Lancashire Guarantee & Accident Co. of Canada v. La Compagnie F.X. Drolet*, [1944] S.C.R. 82, referred to.]

APPEAL from a decision of the Court of Appeal for Quebec, affirming a judgment of the Superior Court dismissing appellant's action. Appeal dismissed, de Grandpré J. dissenting.

Louis Vaillancourt, Q.C., for the appellant.

Alain Létourneau, for the respondent.

The judgment of Laskin C.J. and Martland, Judson and Pigeon JJ. was delivered by

PIGEON J.—The appeal is against a decision of the Court of Appeal for Quebec affirming the judgment of the Superior Court dismissing appellant's action. The reasons for the majority were stated by Rinfret and Montgomery JJ.A. Deschênes J.A. dissented.

à l'architecte qui n'est pas partie au contrat. Rien non plus dans cette convention ne prévoit l'abandon de tout recours contre l'architecte en faute. Une telle renonciation étant une exception à la règle générale de responsabilité, elle devrait être exprimée en termes clairs, ce qui n'est pas le cas en l'espèce.

Quant à la prétention que l'erreur n'est pas personnelle à l'architecte, elle ne peut être retenue puisque le contrat indique clairement que ce dernier est le seul responsable des plans et devis. D'ailleurs ce moyen ne s'appliquerait qu'à une portion des dommages, puisque, une fois l'erreur constatée, l'intimé aurait dû corriger les plans sans délai, ce qu'il n'a pas fait. La majeure partie du retard est donc imputable à l'architecte personnellement.

[Distinction faite avec les arrêts: *Ross c. Dunstall* (1921), 62 R.C.S. 393; *J.G. Fitzpatrick Ltd. c. Brett et al.*, [1969] C.S. 144; arrêts mentionnés: *Banque de Montréal c. Boston Ins. Co.*, [1963] B.R. 487, conf. par [1964] R.C.S. v. *Dominion Electric Protection Co. Ltd. c. Alliance Ass'ce Co. Ltd. et al.*, [1967] B.R. 767, conf. par [1970] R.C.S. 168; *Félizat c. Henry*, S. 1879.1.374; *Donoghue v. Stevenson*, [1932] A.C. 562; *Beaucamp-Wartel c. Léonardi de Galéa et Tournier*, Gaz. Pal. 1929.1.150; *Nova Scotia Construction c. La Commission des eaux courantes de Québec*, [1933] R.C.S. 220, [1933] 2 D.R. 593; *Prévert c. Lavigne*, [1969] J.C.P. (Semaine juridique), n° 15937; *Bilodeau c. A. Bergeron & Fils Ltée et Dominion Ready Mix Inc.*, [1975] 2 R.C.S. 345; *N.Z. Shipping v. Satterthwaite Ltd.*, [1975] A.C. 154; *The London & Lancashire Guarantee & Accident Co. of Canada c. La Compagnie F.X. Drolet*, [1944] R.C.S. 82.]

POURVOI à l'encontre d'un arrêt de la Cour d'appel du Québec qui a confirmé un jugement de la Cour supérieure qui a rejeté la poursuite de l'appelante. Pourvoi rejeté, le juge de Grandpré étant dissident.

Louis Vaillancourt, c.r., pour l'appelante.

Alain Létourneau, pour l'intimé.

Le jugement du juge en chef Laskin et des juges Martland, Judson et Pigeon a été rendu par

LE JUGE PIGEON—Le pourvoi est à l'encontre d'un arrêt de la Cour d'appel du Québec qui a confirmé le jugement de la Cour supérieure rejetant la poursuite de l'appelante. Les motifs de la majorité ont été exposés par les juges Rinfret et Montgomery. Le juge Deschênes a été dissident.

Under a lump sum contract dated February 15, 1965, appellant undertook to build for the City of Pointe-Claire a recreational centre for which respondent was the architect. One of the buildings was to house a swimming pool. This building would have no side walls; a large A-frame roof was to rest directly on the foundation walls just above ground level. The two end walls were to be curtain walls made of plywood sheathing nailed to both sides of light studs. Due to the size of walls, the studs were to be spliced.

With the consent of the Montreal architect who supervised the work for the respondent, who lived in Calgary, appellant used braces instead of splices believing stronger walls would be obtained in this way. However, it was soon apparent that with studs of the specified size, the walls swayed dangerously in the slightest wind. The Montreal architect immediately advised respondent that the curtain walls would not be strong enough with studs as specified.

Stresses had been calculated for the respondent by an engineering firm in Calgary. He told them what his representative had reported, but the engineers replied that their calculations were accurate and that the walls would be strong enough with dimensions as shown on the plans. Respondent therefore ordered the construction completed without change.

However, at the site it was obvious that the framing was not strong enough. The Montreal architect told respondent of this and the latter went back to the engineers and insisted on having the calculations checked by a more experienced man. It was then found that an error had been made and that in order to obtain walls strong enough, the framing would have to be substantially reinforced. Respondent thereupon prepared a change order involving the addition of 2 ins. by 8 ins. and 2 ins. by 6 ins. studs with heavier plywood nailed and glued. This was forwarded to appellant by the Montreal architect representing respondent, together with a letter dated June 21, 1965 instruct-

Par contrat à forfait en date du 15 février 1965, l'appelante s'était engagée comme entrepreneur à construire pour la ville de Pointe-Claire un centre récréatif dont l'intimé était l'architecte. Un des bâtiments devait abriter une piscine. Cet édifice ne comportait pas de murs latéraux. Un grand toit à deux pentes devait reposer directement sur les murs de fondation juste au-dessus du sol. Aux deux extrémités, on avait prévu des murs écrans en feuilles de contre-plaqué clouées de chaque côté d'une charpente légère en colombages. Ces murs étant de grande dimension, il était prévu que les colombages seraient en plusieurs bouts joints par des entures.

Du consentement de l'architecte montréalais qui surveillait les travaux pour le compte de l'intimé domicilié à Calgary, l'appelante utilisa des entre-mises au lieu des entures croyant ainsi obtenir une meilleure résistance. On ne tarda pas, cependant, à s'apercevoir qu'avec les dimensions prévues pour les colombages, les murs oscillaient dangereusement au moindre vent. L'architecte montréalais prévint aussitôt l'intimé que les murs écrans n'auraient pas une résistance suffisante avec les dimensions prévues pour les colombages.

L'intimé avait fait faire les calculs de résistance par une firme d'ingénieurs de Calgary. Il leur fit part des observations de son représentant mais les ingénieurs lui répondirent que leurs calculs étaient exacts et que la résistance des murs serait suffisante avec les dimensions prévues aux plans. L'intimé donna donc ordre de terminer la construction sans changement.

Sur les lieux, il était toutefois évident que la charpente en question avait une résistance insuffisante. L'architecte montréalais en informa l'intimé, celui-ci rappliqua chez les ingénieurs et insista pour faire vérifier les calculs par un homme de plus grande expérience. On s'aperçut alors qu'une erreur avait été commise et que pour obtenir une résistance suffisante, il fallait renforcer considérablement la charpente des murs. L'intimé prépara alors un plan de modifications comportant l'addition de pièces de bois de 2 po. par 8 po. et 2 po. par 6 po., avec un contre-plaqué plus fort cloué et collé. Cela fut transmis à l'appelante par l'architecte montréalais qui représentait l'intimé, avec

ing it to make the changes. The letter concluded as follows:

We have forwarded to you under separate cover 3 copies of Drawing # 3154 SK-1 dated June 15, 1965. As discussed with you on June 15 at the site we wish to have the extra done on a cost and percentage basis as per Article 26D of the Agreement.

According to appellant's estimate, the work described in its contract with the City of Pointe-Claire was to be completed on June 20, 1965. In fact, it was not completed until October 15. However, appellant did not submit its claim to the Montreal architect for the expenses caused by the change described in the letter of June 21, 1965, until January 28, 1966. The total amount was \$15,521.80 and included \$9,760 for the resulting delay. In a letter to the City dated February 25, 1966, the architect advised it that the contractor was entitled to \$4,159.32 for the extra material and labour. Appellant protested this decision but finally, on May 20, 1966, it took this amount under reserve, signing the document prepared by the municipal officials in the following form:

**CITY OF POINTE-CLAIRE
ORDER FOR EXTRA WORK**

Job No. 600 Date: May 17, 1966
By-law No. 1009 Change Order No.: 46

TO: Vermont Construction Inc.

You are hereby instructed to carry out the following work:

To strengthen the end of the pool building in accordance with the architect's instructions and revised drawing.

Letter of quotation dated Feb. 1, 1966 from Vermont Construction Inc.

For which payment will be made as follows:

Adjusted amount	\$15,383.32
Less \$9,760.00 plus 15% charge for delay in getting decision of the changes	<u>11,224.00</u>
Amount to be paid	\$ 4,159.32

une lettre en date du 21 juin 1965, lui donnant instructions de faire les changements. La lettre se termine comme ceci:

[TRADUCTION] Nous vous avons envoyé sous autre pli trois copies du Plan #3154 SK-1 en date du 15 juin 1965. Selon notre conversation au chantier le 15 juin, nous désirons que les changements soient effectués au prix coûtant plus un pourcentage, d'après l'article 26D du contrat.

Les travaux prévus par le contrat de l'appelante avec la ville de Pointe-Claire devaient, d'après ses prévisions, se terminer le 20 juin 1965. Ils n'ont été parachevés que le 15 octobre. Ce n'est cependant que le 28 janvier 1966 que l'appelante présenta à l'architecte montréalais sa réclamation pour les frais du changement visé par la lettre du 21 juin 1965. Le montant total en était de \$15,521.80 et il comprenait une somme de \$9,760 pour le retard en découlant. Dans une lettre adressée à la Ville le 25 février 1966, l'architecte l'avisa que l'entrepreneur avait droit à \$4,159.32 pour matériaux et main-d'œuvre additionnels. L'appelante protesta contre cette décision mais finalement, le 20 mai 1966, elle accepta le montant sous réserve en signant comme suit le document préparé par les fonctionnaires municipaux. Voici le texte:

[TRADUCTION] VILLE POINTE-CLAIRE
**INSTRUCTIONS POUR TRAVAIL
ADDITIONNEL**

Entreprise N° 600 Date: le 17 mai 1966
Règlement N° 1009 Ordre de modification N°: 46

A: Vermont Construction Inc.

Nous vous ordonnons par la présente d'exécuter les travaux suivants:

Renforcer l'extrémité de l'édifice abritant la piscine conformément aux instructions de l'architecte et au plan révisé.

Devis de Vermont Construction Inc. en date du 1^{er} février 1966.

Le prix de ces travaux s'établit comme suit:

Devis rectifié	\$15,383.32
Moins \$9,760.00, ainsi que les frais de 15% réclamés pour le délai occasionné par la décision sur les modifications	<u>11,224.00</u>
Somme à payer	\$ 4,159.32

See letter Chadwick, Pope & Edge,
Architects, dated Feb. 25/66

Authorized by:

J. P. Coombes
City Engineer
Date: May 18/66

Without prejudice to the balance of our
quotation revised to \$15,383.32 of Feb. 1, 1966

Change order received and agreed to by:

P. Beetz
for contractor

Date: 20-5-66

To complete this summary of the facts, I shall
quote the following provisions of the contract:

ARTICLE 25. Changes in the Work.

The Owner, or the Architect, without invalidating the contract, may make changes by altering, adding to, or deducting from the work, the contract sum being adjusted accordingly. All such work shall be executed under the conditions of the original contract except that any claim for extension or reduction of time caused thereby shall be adjusted at the time of ordering such change. Except as provided in Article 18, no change shall be made unless in pursuance of a written order from the Architect and no claim for an addition to or deduction from the contract sum shall be valid unless so ordered and at the same time valued or agreed to be valued as provided in Article 26.

ARTICLE 26. Valuation of Changes.

The value of any change shall be determined in one or more of the following ways:

- (a) By estimate and acceptance in a lump sum.
- (b) By unit prices agreed upon.
- (c) By cost and percentage or by cost and a fixed fee.
- (d) If none of the above methods be agreed upon, such value shall be determined in the manner set out in Article 44 hereof. . . .

ARTICLE 35. Delays.

If the Contractor is delayed in the completion of the work by any act or neglect of the Owner, Architect or any Other Contractor or any employee of any one of them or by changes ordered in the work, then the time of completion shall be extended for such reasonable time as the Architect may decide. . . .

Voir lettre de Chadwick, Pope & Edge,
architectes, en date du 25 février 1966

Autorisation:

J. P. Coombes
Ingénieur municipal
Date: le 18 mai 1966

Sous réserve de réclamer le solde de
notre devis rectifié de \$15,383.32 daté le 1^{er} février 1966

Ordre de modification reçu et approuvé par:

P. Beetz
pour l'entrepreneur

Date: 20-05-66

Pour compléter l'exposé des faits, je citerai les
dispositions suivantes du contrat:

[TRANSLATION] ARTICLE 25. Modifications.

Sans invalider le contrat, le propriétaire ou l'architecte peut modifier le travail à effectuer, l'accroître ou le diminuer, le prix du contrat étant alors modifié en conséquence. Ce travail doit être accompli aux conditions du contrat original, sauf la prorogation ou l'abrégement du délai d'exécution qui sera accordé sur demande quand les modifications en question seront ordonnées. Sous réserve de l'article 18, aucune modification ne sera faite sans un ordre écrit de l'architecte, et il n'y aura aucune augmentation ou diminution du prix du contrat sauf si elle est ainsi ordonnée et l'ordre doit en faire ou en prévoir l'évaluation conformément à l'article 26.

ARTICLE 26. Évaluation des modifications.

L'évaluation d'une modification doit être déterminée suivant une ou plusieurs des méthodes suivantes:

- a) Par le calcul et l'acceptation d'une somme forfaitaire.
- b) Par une entente fixant des prix unitaires.
- c) Au prix coûtant plus un pourcentage ou au prix coûtant plus un honoraire déterminé.
- d) Si on ne convient d'aucune de ces méthodes, la valeur doit être déterminée suivant la méthode prescrite à l'article 44 du présent contrat. . . .

ARTICLE 35. Retards.

Si l'entrepreneur est retardé dans l'achèvement du travail par un acte ou une négligence du propriétaire, de l'architecte, d'un autre entrepreneur ou d'un de leurs employés, ou par une modification apportée au travail à effectuer, le délai d'achèvement sera prorogé pour le temps jugé raisonnable par l'architecte.

It should now be added that respondent, heard as a witness, admitted that in the initial plan, the building's curtain walls were not strong enough, that the engineers had made an error in their calculations, and that he could have detected it if he had checked their work. The reason he did not check it is that the accepted practice is to rely on the engineers consulted, whom he considered more competent than himself in the area of stress calculations.

After stating the facts, the trial judge said:

[TRANSLATION] In performing his duties as an architect, defendant was acting only as the mandatory of the City of Pointe-Claire, and there was no contractual relationship between him and the plaintiff. In other words, any claim plaintiff may make as a result of damages sustained in the course of performing its contract must be made against the City of Pointe-Claire, the contracting party, and not against its mandatory.

Moreover, the evidence shows that all the decisions and actions taken were carried out in accordance with the terms of the contract concluded between the City of Pointe-Claire and the plaintiff through change orders and orders for extra work.

In addition, the contract concluded between the owner and the architect confers no rights upon plaintiff.

Plaintiff claims that it has a delictual remedy against defendant.

Having examined the arguments submitted by counsel for the parties on this delictual remedy, and having studied the case law cited below, the Court finds that in the case at bar plaintiff has no delictual remedy against defendant.

On appeal, counsel for the appellant criticized the trial judge for citing only judgments based on the common law in the case on which he relied. Rinfret and Montgomery J.J.A. did not consider this an error in the case at bar, because they saw no basic difference between the civil law and the common law on the point. Deschênes J.A., dissenting, dealt with the case at the greatest length. After citing several cases on the danger of applying precedents based on a different legal system, he summarized two recent cases in which, relying

Il convient maintenant d'ajouter que l'intimé, entendu comme témoin, a admis que le plan initial de l'édifice comportait une résistance insuffisante pour les murs écrans, qu'il y avait eu erreur de calcul par les ingénieurs et qu'il aurait pu s'en apercevoir s'il avait vérifié. S'il n'a pas vérifié c'est que suivant l'usage, il s'est fié aux ingénieurs qu'il avait consultés et qu'il considérait plus compétents que lui en matière de calculs de résistance.

Le juge du procès, après avoir relaté les faits, a dit:

Dans l'exercice de ses fonctions d'architecte, le défendeur n'agit que comme mandataire de la Cité de Pointe-Claire et il n'existe entre lui et la demanderesse aucun rapport contractuel. C'est donc dire que toute réclamation que la demanderesse pourrait faire à la suite de dommages subis dans l'exécution de son contrat doit être faite contre la Cité de Pointe-Claire, partie contractante et non contre son mandataire.

De plus, tel que la preuve l'a démontré, toutes les décisions prises et tous les actes posés se sont effectués en vertu des termes du contrat intervenu entre la Cité de Pointe-Claire et la demanderesse et ceci par voie d'ordre de changements et d'extras.

De plus, le contrat intervenu entre le propriétaire et l'architecte ne donne aucun droit à la demanderesse.

La demanderesse prétend qu'elle a un recours délictuel à l'encontre du défendeur.

La Cour, après avoir étudié les arguments soumis par les procureurs des parties sur ce recours délictuel et examiné la jurisprudence ci-après citée, en vient à la conclusion que, dans le présent cas, la demanderesse n'a aucun recours sur le plan délictuel contre le défendeur.

En appel, l'avocat de l'appelante reprocha au premier juge d'avoir cité dans la jurisprudence sur laquelle il s'est fondé uniquement des décisions rendues sous la *common law*. Les juges Rinfret et Montgomery n'y trouvèrent en l'occurrence aucune erreur ne voyant pas de différence essentielle entre le droit civil et la *common law* sur ce point-là. C'est le juge Deschênes, dissident, qui a le plus longuement étudié l'affaire. Après avoir cité plusieurs arrêts sur le danger de recourir à des précédents fondés sur un autre système juridique,

on *Ross v. Dunstall*¹, the theoretical possibility of the co-existence of a delictual and a contractual remedy was recognized: *Bank of Montreal v. Boston Insurance Company*², *Dominion Electric Protection Company Limited v. Alliance Assurance Company Limited et al.*³. He then considered the case in the light of arts. 1688 and 1689 C.C., which read as follows:

Art. 1688. If a building perish in whole or in part within five years, from a defect in construction, or even from the unfavourable nature of the ground, the architect superintending the work, and the builder are jointly and severally liable for the loss.

Art. 1689. If, in the case stated in the last preceding article, the architect does not superintend the work, he is liable for the loss only which is occasioned by defect or error in the plan furnished by him.

On this point, Deschênes J.A. concluded as follows:

[TRANSLATION] It is therefore clear in my view, that despite the absence of any strictly contractual link between the contractor and the architect, the contractor has an extra-contractual remedy against the architect if the latter's fault in the performance of his contractual obligation to the owner meant that the contractor had to undertake additional work, in order to complete the job in accordance with its own contract with the owner: arts. 1688, 1118 and 1120 C.C.

However, this remedy is restricted to the amount of the loss, as indicated in art. 1688, that is, generally speaking, to the cost of rebuilding or of doing the additional work required in order to complete the project in accordance with accepted standards. This was not the object of the action brought by Vermont.

On the contrary, it was required to carry out additional corrective work and claimed payment for this from the City, which, far from holding Vermont strictly to its undertaking, complied with its request and reimbursed it for the cost of labour and material required for the extra work.

Thus the effect of art. 1688 between Beatson and Vermont was exhausted . . .

He then went on to consider the remedy based on the general principles of delictual or quasi-

il a résumé deux arrêts récents où, en partant de *Ross c. Dunstall*¹, on a admis la possibilité théorique de la co-existence du recours délictuel et du recours contractuel: *Banque de Montréal c. Boston Insurance Company*², *Dominion Electric Protection Company Limited c. Alliance Assurance Company Limited et al.*³. Ensuite, il a examiné l'affaire à la lumière des art. 1688 et 1689 C.c. qui se lisent comme suit:

Art. 1688. Si l'édifice périt en tout ou en partie dans les cinq ans, par le vice de la construction ou même par le vice du sol, l'architecte qui surveille l'ouvrage et l'entrepreneur sont responsables de la perte conjointement et solidairement.

Art. 1689. Si, dans le cas de l'article précédent, l'architecte ne surveille pas l'ouvrage, il n'est responsable que de la perte occasionnée par les défauts ou erreurs du plan qu'il a fourni.

Sur ce point-là, le juge Deschênes a conclu comme suit:

Il me paraît donc clair que, malgré l'absence de tout lien d'ordre strictement contractuel entre l'entrepreneur et l'architecte, l'entrepreneur possède un recours de nature extra-contractuelle contre l'architecte si la faute de celui-ci, dans l'exécution de son obligation contractuelle envers le propriétaire, a eu pour résultat d'obliger l'entrepreneur à effectuer des travaux additionnels afin de parfaire l'ouvrage aux désirs de son propre contrat avec le propriétaire: art. 1688, 1118 et 1120 C.c.

Mais ce recours se limite au montant de la perte, comme le veut l'article 1688 i.e. en thèse générale, au coût de reconstruction de l'ouvrage détruit ou des travaux additionnels nécessaires pour le parfaire en conformité des règles de l'art. Or, ce n'est pas là l'objet de l'action instituée par Vermont.

Au contraire, tenue d'effectuer des travaux supplémentaires et correctifs, Vermont en a demandé paiement à la Ville qui, loin d'en tenir rigueur à Vermont, a accédé à sa requête et a remboursé à Vermont le coût de ces réfections en hommes et en matériel.

Entre Vermont et Beatson, l'effet de l'article 1688 est donc épuisé. . . .

Après cela, passant à l'examen du recours fondé sur le principe général de la responsabilité délict-

¹ (1921), 62 S.C.R. 393.

² [1963] Que. Q.B. 487, aff'd [1964] S.C.R. v.

³ [1967] Que. Q.B. 767, aff'd [1970] S.C.R. 168.

¹ (1921), 62 R.C.S. 393.

² [1963] B.R. 487, conf. par [1964] R.C.S. v.

³ [1967] B.R. 767, conf. par [1970] R.C.S. 168.

delictual liability, art. 1053 C.C. He said, *inter alia*:

[TRANSLATION] One must also be realistic and must not ignore the true facts. The contractor was expected to build in accordance with the plans of the architect hired by the City and it was justified in relying on the competence of the architect. Moreover, the latter was not working on a merely theoretical project. He knew that the plans he was required to prepare were to be used for a specific purpose and that a contractor would be responsible for the transition from a conception to an actual structure.

It is thus a sophism to consider exclusively the contractual link between Beatson and the City. Beatson supplied the plans to a contractor so that, after examination they would be the basis of a proposal, and then be used faithfully in performing the work. To fail to recognize Beatson's resulting obligation towards the contractor at common law is to deny obvious facts and to refuse to recognize a relationship between two persons that was essential to the realization of the project.

Thus, if in addition to the increased cost of the work, the architect's negligence resulted in a delay in the work which caused the contractor to sustain damages for which it cannot possibly hold the owner liable, I see no valid reason to prevent the contractor from asserting this specific claim against the architect.

The law required Beatson to provide Vermont with plans that were in accordance with professional standards; it also allows Vermont to hold Beatson liable for failing to fulfill his legal duty. This is a case of "fault . . . by . . . want of skill" within the meaning of art. 1053 C.C.

After referring again to *Ross v. Dunstall*, Deschênes J.A. concluded that appellant's claim was well founded in law, but, in view of the conclusion of the majority, he did not go on to consider whether the damages claimed were proven.

On appeal and in this Court, appellant referred to the judgment of Mayrand J. in *J. G. Fitzpatrick Ltd. v. Brett*⁴. There are many analogies between that case and the case at bar. Plaintiff was also a contractor and during the construction of a building had to do extra work in order to make a part of

tuelle ou quasi-délictuelle, l'art. 1053 C.c., il a dit notamment:

Il faut d'ailleurs être réaliste et ne pas se voiler les yeux devant la vérité des choses. L'entrepreneur devait construire suivant les plans de l'architecte retenu par la Ville et il était fondé de se reposer sur la compétence de cet architecte. Celui-ci, d'autre part, ne travaillait pas simplement en théorie. Il savait que les plans qu'il devait préparer serviraient à une fin spécifique et qu'un entrepreneur serait chargé de les faire passer de l'étape de l'idée à celle de la réalisation concrète.

C'est donc un sophisme que de s'arrêter exclusivement au lien contractuel entre Beatson et la Ville. Beatson fournissait des plans pour qu'un entrepreneur les étudie, en fasse la base d'une proposition, puis s'en serve fidèlement pour l'exécution des travaux. Ne pas reconnaître en conséquence d'obligation de droit commun de Beatson envers l'entrepreneur, c'est nier l'évidence de la vie et refuser d'accepter une relation entre deux personnes qui était pourtant indispensable à la bonne marche du projet.

Dès lors si, en plus de l'augmentation du coût des travaux, la négligence de l'architecte a entraîné un retard dans les travaux qui a causé à l'entrepreneur un dommage dont il ne saurait tenir le propriétaire responsable, je ne puis voir aucune raison valable qui empêcherait l'entrepreneur de faire valoir cette réclamation particulière contre l'architecte.

C'est la loi qui obligeait Beatson envers Vermont à fournir des plans conformes aux règles de l'art; c'est la même loi qui permet à Vermont de rechercher Beatson en responsabilité pour son défaut de remplir ce devoir légal. Il s'agit d'un cas de «faute . . . par . . . inhabilité» au sens de l'article 1053 C.c.

Après avoir rappelé l'arrêt *Ross c. Dunstall*, le juge Deschênes a conclu qu'il y avait lieu d'admettre le principe du recours de l'appelante mais, vu la conclusion de la majorité, il s'est abstenu de rechercher si les dommages réclamés étaient prouvés.

En appel, comme devant nous, l'appelante a invoqué le jugement du juge Mayrand dans *J.G. Fitzpatrick Ltd. c. Brett*⁴. C'est une affaire ayant de grandes analogies avec la présente. La demanderesse était également un entrepreneur qui, pendant l'exécution des travaux de construction d'un

⁴ [1969] S.C. 144.

⁴ [1969] C.S. 144.

the structure stronger. As in the case at bar, this was the result of an error in calculations made by the engineers whom the architect had consulted. Since the owner refused to make any additional payment, an action was brought against it and against the architect and the engineers. The contractor withdrew his action against the owner, and proceeded only against the engineers. The contractor won its case. The Court held that it was subrogated to the architect's remedy against the engineers and expressed the view that the action was justified by the combined force of arts. 1053 and 1688 C.C.

I do not think that the case is of any help to the appellant. As Deschênes J.A. pointed out, it has received from the City everything it would be entitled to under arts. 1688 and 1689. Mayrand J. does not appear to have awarded more than that, and nothing in his judgment indicates that he relied on art. 1053 to support a claim for damages not contemplated in those articles. Assuming they apply not only to the perishing of the building after completion of the work, but also to additional work required during construction to avoid it, I do not see how this could support appellant's claim. On the contrary, where these articles do apply, should it not be said that the remedy is restricted to what they provide for? However, I doubt that they apply in such a case. Is this not rather a case concerning exclusively a lump sum contractor's obligation to deliver the building whereby "the loss of the thing, in any manner whatsoever, before delivery, falls upon himself . . ." (art. 1684 C.C.).

In the case at bar, the damage for which appellant is claiming compensation consists essentially in that, as a result of a defect in the plans supplied by respondent, the performance of the construction contract proved less profitable (or more disadvantageous) because the duration of the work was thereby increased. The appellant did receive the compensation specified in the contract for the change, but it maintains that this is no compensation for the loss caused by the delay in the work.

édifice, avait dû faire un ouvrage additionnel pour remédier à la résistance insuffisante d'une partie de la charpente. Comme ici, cela était dû à une erreur de calcul commise par les ingénieurs consultés par l'architecte. Le propriétaire ayant refusé tout paiement additionnel fut poursuivi en même temps que l'architecte et les ingénieurs. Après s'être désisté contre le propriétaire, l'entrepreneur procéda uniquement contre les ingénieurs. Il eut gain de cause. Le tribunal le considérant subrogé au recours de l'architecte contre les ingénieurs exprima l'avis que la poursuite se justifiait par le jeu combiné des deux art. 1053 et 1688 C.c.

Il ne me paraît pas que les principes de cette décision tendent à démontrer le bien-fondé de la réclamation de l'appelante. En effet, comme le note le juge Deschênes, elle a reçu de la Ville tout ce à quoi elle aurait droit en vertu des art. 1688 et 1689. Le juge Mayrand ne paraît pas avoir accordé plus que cela et rien dans son jugement n'indique qu'il se serait fondé sur l'art. 1053 pour justifier une réclamation de dommages autres que ceux visés par ces articles-là. Même en admettant qu'ils s'appliquent non seulement à la ruine de l'édifice survenant après l'exécution des travaux mais aussi aux ouvrages additionnels nécessaires en cours d'exécution pour l'éviter, je ne puis voir comment cela pourrait tendre à justifier la réclamation de l'appelante. Au contraire, lorsque ces textes s'appliquent, ne doit-on pas dire que le recours se limite à ce qu'ils prévoient? Cependant, je doute qu'ils trouvent leur application dans un cas semblable. Ne faut-il pas dire au contraire qu'il s'agit uniquement pour l'entrepreneur à forfait, de l'obligation de livrer un bâtiment dont «la perte de quelque manière qu'elle arrive avant la délivrance, tombe sur lui, . . .» (art. 1684, C.c.).

Ici, le préjudice dont l'appelante réclame réparation consiste essentiellement en ce que, par suite d'un défaut dans les plans fournis par l'intimé, l'exécution du contrat de construction s'est avérée moins profitable (ou plus désavantageuse) parce que la durée des travaux en a été augmentée. L'appelante a bien reçu la compensation prévue par le contrat pour le changement mais elle fait valoir que cela ne l'indemnise pas du préjudice causé par la prolongation des travaux. La faute

The fault imputed to the architect is therefore said to consist in having supplied to the City defective plans which necessitated a change during construction, when it became obvious that otherwise the building would not withstand the wind.

Appellant would have this situation likened to the marketing of a product with a concealed danger, which was held to be a wrongful act in *Ross v. Dunstall*. It was no doubt recognized in that case that, independently of any question of contractual liability, a person who markets a dangerous product without giving sufficient warning of a concealed danger may incur delictual liability. In so holding, this Court relied in particular on a decision of the *Cour de Cassation, Félizat c. Henry*⁵. It also expressed the view that the conclusion would have been the same at common law more than ten years before this view was adopted by the House of Lords in *Donoghue v. Stevenson*⁶.

However, in the case at bar, this Court does not have to consider an architect's liability to a person injured in the collapse of a badly constructed building. What we do have to consider are the legal relations between the contractor and the architect of a building. Can the fact that the architect supplied plans that did not provide for adequate framing be regarded as a fault giving rise to liability? Even though the architect is not a party to the building contract, he is not a stranger to it. He is an agent of the owner, and his duties are defined in the contract. In addition, arts. 1688 and 1689 C.C. make the contractor and the architect jointly and severally liable for defective construction. Towards the owner, the contractor is the guarantor of defects in the plans as well as in his own work, saving his remedy against the architect, just as the latter is the guarantor of defects in the work, saving his remedy against the contractor: *Beaucamps-Wartel c. Léonardi de Galéa et Tournier*⁷.

⁵ S. 1879.1.374.

⁶ [1932] A.C. 562.

⁷ Gaz. Pal. 1929.1.150.

reprochée à l'architecte consiste donc à avoir fourni à la Ville des plans défectueux qui ont nécessité un changement en cours d'exécution lorsqu'il est devenu évident que, sans cela, la construction ne résisterait pas au vent.

L'appelante voudrait que l'on assimile cette situation à la mise sur le marché d'une chose présentant un danger non apparent, ce qui a été jugé délictueux dans *Ross c. Dunstall*. On a indubitablement reconnu par là, qu'indépendamment de toute question de responsabilité contractuelle, celui qui met sur le marché une chose dangereuse sans avis suffisant d'un danger non apparent, peut encourir une responsabilité délictuelle. Pour conclure ainsi, notre Cour s'est fondée notamment sur un arrêt de la Cour de Cassation: *Félizat c. Henry*⁵. On a également exprimé l'avis que la conclusion serait la même sous la *common law* plus de dix ans avant que cette solution soit consacrée par la Chambre des Lords dans *Donoghue v. Stevenson*⁶.

Ici, cependant, nous n'avons pas à rechercher ce que pourrait être la responsabilité de l'architecte envers une personne blessée dans l'écroulement d'un bâtiment mal construit. Ce que nous avons à étudier ce sont les relations juridiques entre l'entrepreneur et l'architecte d'un bâtiment. Peut-on voir une faute génératrice de responsabilité envers l'entrepreneur dans le fait de fournir, en vue de cette construction, des plans comportant une résistance insuffisante pour une partie de la charpente? Même si l'architecte n'est pas partie au contrat d'entreprise, il n'y est pas étranger. Il est un agent du propriétaire, ses fonctions y sont définies. Ensuite, la loi par les art. 1688 et 1689 C.c. établit une véritable solidarité entre l'entrepreneur et l'architecte pour les vices de construction. Envers le propriétaire, l'entrepreneur est garant des défauts des plans de même que de ceux de son travail, sauf recours contre l'architecte, tout comme ce dernier est garant des défauts de l'ouvrage sauf recours contre l'entrepreneur: *Beaucamps-Wartel c. Léonardi de Galéa et Tournier*⁷.

⁵ S. 1879.1.374.

⁶ [1932] A.C. 562.

⁷ Gaz. Pal. 1929.1.150.

Thus a contractor's situation cannot be likened to that of a consumer having purchased a manufactured product. By law, a contractor assumes responsibility for defects in the plan. While he does have a remedy against the architect, as noted, this remedy is limited in scope and does not cover the appellant's claim in this case. By the contract it agreed that it would have no claim against the owner. How then could it be able to make a claim against the architect? If some work is badly done and, as a result the architect supervising the construction for a set fee or percentage, is required to spend more time than usual performing his supervisory duties because of the work that has to be redone, can he claim additional payment from the contractor as damages caused by the fault of the latter's workmen? In my view, faults of this kind, as between the contractor and the architect, form part of the performance of the contract and cannot be considered offences, unless perhaps they are what is called in France "fautes caractérisées" that is, gross negligence. In *Nova Scotia Construction v. Quebec Streams Commission*⁸, at pp. 601-2, Cannon J. cited English legal theory and case law to the effect that the architect does not guarantee to the contractor the accuracy of his calculations. It is true that the action was against the owner, not the engineer who had prepared the plans for the dam. However, in holding that, with respect to the additional work required which was not provided for in the initial plans, the contractor could recover only the contractual compensation rather than all the expenses incurred, the Court undoubtedly applied the contractual rule.

The *Cour de Cassation* recently admitted the application of the rules of delictual liability to an action against a contractor and an architect for a defect in construction (using timber that had not been treated with the specific insecticide). It affirmed the judgment allowing the action in warranty by the contractor against the architect on the basis of inadequate supervision: *Prévert c. Lavigne*⁹. This conclusion is in direct conflict with this Court's unanimous judgment in *Bilodeau v.*

On ne saurait donc assimiler la situation de l'entrepreneur à celle du consommateur qui achète un objet manufacturé. Par l'effet de la loi, l'entrepreneur se porte garant des défauts du plan. Il a bien un recours contre l'architecte mais, comme nous l'avons vu, ce recours a une portée limitée et ne s'étend pas à ce que l'appelante réclame ici. Par son contrat, elle a convenu de ne pouvoir le réclamer du propriétaire, pourquoi pourrait-elle le réclamer de l'architecte? Si par suite d'une mauvaise exécution de l'ouvrage, l'architecte surveillant la construction moyennant un honoraire fixe ou un pourcentage, est obligé de consacrer plus de temps que d'habitude à cette surveillance vu les reprises nécessaires, pourra-t-il réclamer un paiement additionnel de l'entrepreneur à titre de dommages causés par la faute de ses ouvriers? A mon avis, entre l'entrepreneur et l'architecte, des fautes de ce genre font partie de l'exécution du contrat et ne peuvent être considérées comme des délits à moins, peut-être, qu'elles ne soient, comme on dit en France, des fautes caractérisées, autrement dit des fautes lourdes. Dans l'affaire *Nova Scotia Construction c. La Commission des eaux courantes de Québec*⁸ (aux pp. 601-2), M. le juge Cannon cite de la doctrine et de jurisprudence anglaises à l'effet qu'un architecte ne garantit pas à l'entrepreneur l'exactitude de ses calculs. Il est vrai que la poursuite était contre le propriétaire et non contre l'ingénieur qui avait fait les plans du barrage. Mais en statuant que l'entrepreneur pouvait recouvrer pour le travail additionnel nécessaire et non prévu aux plans initiaux, seulement la compensation contractuelle et non pas tous les frais subis, la Cour a indubitablement appliqué la règle des contrats.

Récemment la Cour de Cassation a admis l'application des règles de la responsabilité délictuelle à une poursuite contre un entrepreneur et un architecte pour vice de construction (emploi de bois de charpente n'ayant pas subi le traitement insecticide prévu). Elle a confirmé l'arrêt accueillant l'appel en garantie de l'entrepreneur contre l'architecte fondé sur un défaut de surveillance de sa part: (*Prévert c. Lavigne*⁹.) Cette solution est directement contraire à notre arrêt unanime dans

⁸ [1933] 2 D.L.R. 593.

⁹ [1969] J.C.P. (Semaine juridique) No. 15937.

⁸ [1933] 2 D.L.R. 593.

⁹ [1969] J.C.P. (Semaine juridique), N° 15937.

*Bergeron et Fils Ltée and Dominion Ready Mix Inc.*¹⁰, in which it was held that a supplier of defective materials had no remedy against the inspector who had approved them, although the latter was liable for his negligence to the contractor who had retained his services.

In a certain sense, the case at bar involves a restricted liability clause, as in the *Bank of Montreal* and *Dominion Electric Protection* cases. Appellant seeks to recover from the agent responsible for the damages suffered, the part of the loss which it agreed that it would not be entitled to recover from the person with whom it made the contract. It is no doubt true that, as a rule, contracts have effect only between the parties thereto. But here, the acts of the respondent on which appellant's claim is based are contemplated in the provisions of the contract and their consequences are stipulated. Even though such acts may fail to meet professional standards, they are not unlawful or fraudulent and, in my opinion, they cannot be dealt with as if done apart from any contract, because the contract provides for their possibility and settles their consequences beforehand. At common law, where a stipulation for the benefit of third parties is not admitted as it is in civil law, the effectiveness of a clause in a bill of lading, limiting the liability of stevedores, has recently been recognized, *N.Z. Shipping v. Satterthwaite Ltd.*¹¹. *A fortiori* must this be true in civil law.

Finally, consideration should also, I think, be given to the fact that it was not the respondent, but the engineers whom he consulted, who made the error that caused the damage. It is true that this cannot be a ground of defence under the provisions of the contract or under arts. 1688 and 1689. However, in the case at bar the claim is not based on those sources but rather on the general principles of delictual or quasi-delictual liability, where it is an established rule that a party "charged with negligence can clear his feet, if he shows that he has acted in accord with general and approved practice": *London & Lancashire Guarantee & Accident Co. of Canada v. La Compagnie*

*Bilodeau c. A. Bergeron et Fils Ltée et Dominion Ready Mix Inc.*¹⁰ où nous avons statué que le fournisseur de matériaux défectueux n'avait pas de recours contre le surveillant qui les avait reçus quoique ce dernier fût responsable de sa négligence envers l'entrepreneur qui avait retenu ses services.

D'une certaine manière, on se trouve ici en présence d'une stipulation limitative de responsabilité comme c'était le cas dans les affaires *Banque de Montréal et Dominion Electric Protection*. Ce que l'appelante prétend faire c'est recouvrer de l'agent, auteur du dommage qu'elle a subi, la partie du préjudice qu'elle a convenu ne pouvoir recouvrer de celui avec lequel elle a contracté. Il est bien vrai qu'en principe, les contrats n'ont d'effet qu'entre les parties. Mais les actes de l'intimé dont l'appelante se plaint sont visés par les stipulations du contrat qui en prévoit les conséquences. Même si ces actes sont professionnellement fautifs, ils ne sont pas illégaux ni dolosifs et on ne peut pas, à mon avis, les considérer comme s'ils avaient été faits en dehors de tout contrat car le contrat se trouve à en prévoir la possibilité et à en régler d'avance les conséquences. Sous la *common law* où l'on n'admet pas comme en droit civil la stipulation pour autrui, on vient cependant de reconnaître la validité, dans un connaissance, d'une stipulation ayant pour objet de limiter la responsabilité des arrimeurs: *N.Z. Shipping v. Satterthwaite Ltd.*¹¹. A plus forte raison, doit-il en être ainsi en droit civil.

Enfin, il faut également, à mon avis, tenir compte du fait que ce n'est pas l'intimé, mais les ingénieurs qu'il a consultés, qui ont commis l'erreur cause du préjudice. Il est bien vrai que sous le régime du contrat ou sous celui des art. 1688 et 1689, cela n'est pas un moyen de défense. Ici cependant, la réclamation n'est pas fondée sur ces sources-là mais bien sur la théorie générale de la responsabilité délictuelle ou quasi-délictuelle. Or, dans cette responsabilité-là, c'est une règle établie que l'on se dispense d'une imputation de faute en démontrant que l'on a agi suivant l'usage général approuvé, (*The London & Lancashire Guarantee & Accident Co. of Canada c. La Compagnie F. X.*

¹⁰ [1975] 2 S.C.R. 345.

¹¹ [1975] A.C. 154.

¹⁰ [1975] 2 R.C.S. 345.

¹¹ [1975] A.C. 154.

*F. X. Drolet*¹². It is the practice for architects to rely on engineers to make stress calculations for the structures for which they prepare plans. The engineers consulted by the respondent were apparently competent. In my view, it has not been shown that he committed a wrongful act by trusting them and not checking their calculations, even though he could have done so. This would not clear him of the liability contemplated in arts. 1688 and 1689, which is imposed by law and does not allow of such an exception, but with respect to delictual or quasi-delictual responsibility, the situation is not the same. The rule is that one is liable only for his own wrongful acts save in certain exceptional cases. In this case, the engineers consulted by the respondent definitely cannot be considered as his employees or servants.

On the whole I would dismiss the appeal with costs.

DE GRANDPRÉ J. (*dissenting*)—The principal question raised by this appeal is the following. When the plans and specifications of an architect are erroneous and such an error delays performance of the work, can the contractor, after receiving payment from the owner for the additional work required to make the necessary corrections, take legal action under art. 1053 C.C. against the architect at fault and claim the damages caused by the delay?

The existence of the initial error, which was corrected only with a great deal of effort, emerges from the findings of fact contained in the judgment of the Superior Court and accepted by the Court of Appeal:

[TRANSLATION] The structure that was to house the pool was covered with a self-supporting A-shaped roof, with its base supported on the ground on either side by a plate resting on a concrete wall.

Two walls were to be put up at each end of the structure, to close the structure and not to support the roof. According to the plans and specifications these walls were to be composed of studs reinforced by splices, with plywood panelling to be attached on both sides of the studs.

*Drolet*¹². C'est l'usage pour les architectes de s'en remettre à des ingénieurs pour les calculs de résistance des structures dont ils font les plans. Les ingénieurs consultés par l'intimé étaient apparemment compétents. On ne me paraît pas avoir démontré qu'il commettait une faute en se fiant à eux et en ne vérifiant pas leurs calculs même s'il était capable de le faire. Cela ne le libérerait pas de la responsabilité prévue aux art. 1688 et 1689 qui est une responsabilité découlant de la loi et qui n'admet pas de pareille exception mais, du point de vue de la responsabilité délictuelle ou quasi-délictuelle, il en est autrement. La règle, c'est qu'on ne répond que de sa faute sauf dans certains cas d'exception. Ici, les ingénieurs consultés par l'intimé ne peuvent sûrement pas être considérés comme ses employés ou préposés.

Sur le tout, je conclus au rejet du pourvoi avec dépens.

LE JUGE DE GRANDPRÉ (*dissent*)—La question principale que pose ce pourvoi est la suivante: lorsque les plans et devis d'un architecte sont erronés et que cette erreur retarde l'exécution des travaux, l'entrepreneur peut-il, après avoir reçu du propriétaire paiement des travaux supplémentaires exigés par la correction devenue nécessaire, poursuivre aux termes de l'art. 1053 C.c. l'architecte en faute et lui réclamer les dommages causés par le délai?

L'existence de l'erreur initiale qui ne fut corrigée qu'après de multiples démarches ressort des constatations de fait que l'on retrouve dans le jugement de la Cour supérieure et que la Cour d'appel a acceptées:

La bâtisse devant servir à abriter la piscine était couverte par un toit en forme de «A» qui se supportait par lui-même, ses bases s'appuyant de chaque côté au sol sur une lisse appuyée sur un mur de béton.

A chaque extrémité de la bâtisse devaient s'élever deux murs dont le rôle consistait à fermer la bâtisse et non à supporter le toit. Suivant les plans et devis, ces murs devaient être composés d'un colombage fortifié par des entures et avec, de chaque côté dudit colombage, des panneaux de plywood qui devaient être attachés audit colombage.

¹² [1944] S.C.R. 82.

¹² [1944] R.C.S. 82.

Plaintiff began to put up the wall on May 11, 1965, and noticed at the start that the structure, as shown in the plans and specifications, would not be sturdy enough. In fact, after the plans and specifications had been followed up to a height of sixteen feet, it was found that the wall swayed.

In accordance with the plans and specifications, the vertical studs were attached to one another by splices, as shown in sketch No 27A6, circled on the drawing produced as Exhibit P-18 D, and in Exhibit P-10.

After consulting with Mr. Whiteside, representing the defendant, plaintiff decided to change the arrangement of the studs and adopt the girt method (horizontal members between the studs) instead of the method called for in the plans and specifications.

On May 25, 1965 Mr. R. W. Chadwick stopped construction of the walls at the end of the structure, and contacted defendant on that day or the following day to inform him that, in his opinion, the plans were faulty, and that the walls as erected by plaintiff would not be strong enough and solid enough to withstand wind pressure—no more so than if they had been erected according to the plans and specifications mentioned above.

The problem raised by Mr. R. W. Chadwick was not related to the manner in which the studs had been arranged, but rather to the inadequacy of the information supplied by the architect in the plans and specifications relating to the "stressed skin" process required in clause XII-27 of specification P-15, that is, the arrangement and fastening of the plywood panels that form the structural skin of the walls to resist the force of the wind.

Mr. Chadwick's opinion is shared by Mr. Jean Dampousse, an architect heard as an expert witness, and by the engineers to whom defendant had initially referred to have plans and specifications prepared for the erection and construction of these walls, and lastly by the defendant himself.

The above-mentioned engineers, after making new calculations, proposed a new, revised plan and specifications (P-2), which was finally submitted to plaintiff on June 22, 1965.

Defendant not only admitted that the original plans and specifications for the erection and construction of the said walls were incomplete and incorrect, but even stated that if he had examined and studied them, he would have been able to realize whether or not the information contained in them was adequate.

Le 11 mai 1965, la demanderesse en commence l'érection et dès le début constate que la structure telle que demandée aux plans et devis ne serait pas suffisamment solide. En effet, après avoir suivi les plans et devis jusqu'à une hauteur de seize pieds, il apparut que le mur oscillait.

Suivant les plans et devis, les colombages verticaux étaient reliés l'un à l'autre au moyen d'entures (splices) tel qu'il apparaît au sketch numéro 27A6 encerclé sur le plan produit comme exhibit P-18 D ainsi qu'à l'exhibit P-10.

Après consultation avec Monsieur Whiteside représentant du défendeur, la demanderesse décida de changer l'agencement des colombages en adoptant la méthode d'entremise (pièces horizontales entre les colombages) au lieu de la méthode spécifiée sur les plans et devis.

Le 25 mai 1965, Monsieur R.W. Chadwick arrête les travaux de construction des murs, soit à l'extrémité dudit bâtiment, et communique, le jour même ou le lendemain, avec le défendeur pour l'aviser que, suivant son opinion, les plans étaient erronés et que les murs tels qu'érigés par la demanderesse ne seraient pas assez forts et solides pour résister à la pression du vent pas plus d'ailleurs qu'ils ne le seraient s'ils étaient érigés suivant les plans et devis ci-haut mentionnés.

En effet, le problème soulevé par Monsieur R.W. Chadwick n'était pas relié à la façon dont les colombages avaient été disposés mais plutôt à l'insuffisance des données fournies par l'architecte dans les plans et devis relatifs au procédé «Stressed Skin» demandé à l'article XII-27 du devis P-15, soit la disposition et la fixation des panneaux de contreplaqué qui constituent la membrane structurale des murs pour résister à la force des vents.

D'ailleurs, cette opinion de Monsieur R.W. Chadwick est partagée par Monsieur Jean Dampousse, architecte entendu comme témoin expert, et par les ingénieurs auxquels s'était référé initialement le défendeur pour faire préparer des plans et devis relatifs à l'érection et construction de ces murs et enfin par le défendeur lui-même.

En effet, les ingénieurs ci-haut mentionnés après avoir fait de nouveaux calculs, ont proposé un nouveau plan et devis révisé (P-2) qui a été finalement remis à la demanderesse le 22 juin 1965.

Le défendeur a non seulement admis que les plans et devis originaux et relatifs à l'érection et construction desdits murs étaient incomplets et erronés mais il a même déclaré que s'il les avait examinés et étudiés, il aurait été à même de se rendre compte si les données y incluses étaient suffisantes ou non.

Notwithstanding this error, the Quebec courts, with Deschênes J. dissenting, refused to recognize the existence of a delictual remedy for plaintiff-appellant against the architect-respondent. In so doing they based themselves, entirely in the case of the Superior Court and partially in the case of the Court of Appeal, on common law authorities, and held, citing Lord Denning's preface to J. P. Eddy's *Professional Negligence*, that the architect's liability "rests in contract and not in tort; and it avails only the party to the contract and no one else".

I will not dwell on the assertion that there is no fundamental difference between the two legal systems. The sequence of these reasons attempts to establish that while common law is well expressed in the authorities cited by the Quebec courts, there are major differences between the two. It is nonetheless pertinent to repeat here the caution found in the reasons of Deschênes J. regarding the danger of using authorities from English law in a civil law matter.

Does the common law really say what the Superior Court and Court of Appeal make it say? It is not necessary for me to decide this. I may be permitted, however, to express a doubt based, *inter alia*, on the decision of this Court in *Canadian General Electric Company Limited v. Pickford & Black Limited*¹³, at p. 43, and on the decision of the House of Lords in *Hedley Byrne & Co., Ltd. v. Heller & Partners, Ltd.*¹⁴, the latter decision lending weight to the dissenting opinion of Lord Denning in *Candler v. Crane Christmas & Co.*¹⁵ It is certainly permissible to ask: does not an architect, whose profession is to draw up plans, have, in English law, the duty to prepare them correctly, not only with respect to the owner but to all who, to his certain knowledge, will of necessity be using them? This undoubtedly includes the contractor who is to carry out the work.

Nonobstant cette erreur, les tribunaux du Québec avec la dissidence de M. le juge Deschênes ont refusé de reconnaître en faveur de la demanderesse-appelante l'existence d'un recours délictuel contre l'architecte-intimé. Pour ce faire, ils se sont appuyés, uniquement dans le cas de la Cour supérieure et partiellement dans le cas de la Cour d'appel, sur des autorités de la *common law* et ont affirmé, citant la préface de Lord Denning dans *Professional Negligence* par J.P. Eddy, que la responsabilité de l'architecte [TRADUCTION] «ne peut être que contractuelle et non délictuelle; seule une partie au contrat peut s'en prévaloir».

Je ne m'attarderai pas à l'affirmation qu'il n'y a pas de différence fondamentale entre les deux systèmes juridiques. La suite de ces motifs vise à établir que si la *common law* est bien exprimée dans les autorités citées par les tribunaux du Québec, il existe entre les deux des différences majeures. Il est toutefois pertinent de répéter ici la mise en garde que l'on retrouve dans les notes de M. le juge Deschênes touchant le danger d'utiliser dans une question de droit civil des autorités de droit anglais.

La *common law* affirme-t-elle vraiment ce que lui font dire la Cour supérieure et la Cour d'appel? Il ne m'est pas nécessaire de le décider. Qu'il me soit permis toutefois d'exprimer un doute qui prend sa source, entre autres, d'une part dans l'arrêt de cette Cour dans *Canadian General Electric Company Limited c. Pickford & Black Limited*¹³, à la p. 43, et d'autre part dans l'arrêt de la Chambre des Lords dans *Hedley Byrne & Co., Ltd. v. Heller & Partners, Ltd.*¹⁴, ce dernier arrêt donnant du poids à l'opinion dissidente de lord Denning dans *Candler v. Crane Christmas & Co.*¹⁵ Il est certes permis de se demander si en droit anglais un architecte dont la profession est de préparer des plans n'a pas le devoir de les préparer correctement, non seulement à l'égard du maître de l'ouvrage mais aussi à l'égard de tous ceux qui, à sa connaissance certaine, les utiliseront nécessairement; sans aucun doute, l'entrepreneur qui doit exécuter les travaux est de ceux-là.

¹³ [1971] S.C.R. 41.

¹⁴ [1963] 2 All E.R. 575.

¹⁵ [1951] 1 All E.R. 426.

¹³ [1971] R.C.S. 41.

¹⁴ [1963] 2 All E.R. 575.

¹⁵ [1951] 1 All E.R. 426.

I now come to the heart of the question. What does the civil law have to say, apart from any particular stipulation? The parties have referred us to no authority dealing specifically with this point and I know of none. I therefore feel free to refer to French authorities in the following analysis.

There seems to me to be no doubt that in undertaking to prepare the plans and specifications, the architect had a duty to take reasonable care in his work. The owner was not the only beneficiary of this duty. In carrying out his work, respondent should have seen appellant as a person directly affected by his acts. Our case law contains numerous examples of liability imposed on a defendant whose relation to the damage has its source in a contract to which the victim was not a party.

The relevant principles were stated in *Alliance Assurance Company Limited v. Dominion Electric Protection Company Limited*¹⁶. At p. 173 it is stated:

The duty it (Dominion Electric Protection) is blamed for not performing and by reason of which it is alleged to have committed a fault involving liability is not one which falls on everybody; on the contrary, it is solely a contractual obligation.

It is true that the existence of contractual relations does in no way exclude the possibility of a delictual or quasi-delictual obligation arising out of the same fact. However, it is necessary for this that all the elements required to give rise to such responsibility should be found. Obviously, a fault is the first of these elements. For a fault to exist, it is essential, as appears from the wording of Art. 1053 C.C., that there be either a positive damaging and non-justifiable act or the omission to perform a duty towards the injured party.

And at p. 174:

Many cases were cited respecting the responsibility of the manufacturer of a dangerous product towards persons who did not contract with him. In such cases, the source of the responsibility is the breach of the duty lying upon the manufacturer not to put such things on the market and this duty is independent of his contractual obligation, as vendor: *Ross v. Dunstall* (1921), 62

J'en arrive au nœud de la question: qu'en est-il du droit civil en dehors de toute stipulation particulière? Les parties ne nous ont référés à aucune autorité exactement au point et je n'en connais aucune. Je me sens donc libre dans l'étude qui suit de référer à la doctrine et à la jurisprudence françaises.

Il ne me semble faire aucun doute qu'en entreprenant de préparer les plans et devis l'architecte avait le devoir d'y apporter un soin raisonnable. Ce devoir, le maître n'en était pas le seul bénéficiaire. En s'acquittant de son travail l'intimé devait voir en l'appelante une personne directement touchée par ses actes. Notre jurisprudence contient de nombreux exemples de responsabilité imposée à un défendeur dont la relation avec le dommage trouve sa source dans un contrat auquel la victime n'était pas partie.

Les principes pertinents ont été réaffirmés dans l'arrêt *Alliance Assurance Company Limited c. Dominion Electric Protection Company Limited*¹⁶. On y peut lire à la p. 173:

Le devoir qu'on lui (Dominion Electric Protection) reproche d'avoir omis de remplir et en raison duquel on prétend qu'elle a commis une faute génératrice de responsabilité n'est pas de ceux qui incombent à tous, c'est au contraire uniquement une obligation contractuelle dont elle est chargée.

Il est vrai que l'existence de relations contractuelles n'exclut aucunement la possibilité d'une obligation délictuelle ou quasi-délictuelle découlant du même fait. Encore faut-il pour que cela soit possible que se rencontrent tous les éléments requis pour donner naissance à cette dernière responsabilité. Le premier de ces éléments est évidemment une faute. Pour qu'il y ait faute, il est essentiel comme cela découle du texte de l'art. 1053 C.c., qu'il y ait soit un fait positif dommageable et non justifiable, soit l'omission d'accomplir un devoir envers la partie lésée.

Et à la p. 174:

On nous a cité de nombreux arrêts touchant la responsabilité du manufacturier d'une chose dangereuse envers des personnes qui n'ont pas contracté avec lui. En pareil cas, la source de la responsabilité est le manquement au devoir que l'on reconnaît au manufacturier de ne pas mettre de telles choses sur le marché et ce devoir est indépendant de son obligation contractuelle de vendeur:

¹⁶ [1970] S.C.R. 168.

¹⁶ [1970] R.C.S. 168.

S.C.R. 393. The same observation applies to the owner of a leased building towards persons admitted to the premises by the lessee. The responsibility for damages resulting from a defective condition rests with him as owner and exists independently of his contractual obligations as lessor. Examples could be multiplied and in every case where quasi-delictual responsibility has been held to exist, it will be found that its basis is the existence of a duty other than one deriving solely from a contractual obligation.

The case of the manufacturer and the vendor is well known and I will not dwell on it, except to cite two passages from the leading case, *Ross v. Dunstall*¹⁷. First, Duff J. as he then was (at p. 396):

Is the appellant responsible? I can see no reason for holding that such responsibility does not arise from the very terms of Art. 1053 C.C. unless it can be successfully contended that the responsibility in such circumstances is limited to that arising from the contract of sale. I see no reason for such a limitation of the effect of the article mentioned. I cannot understand why a delictual responsibility towards those with whom the negligent manufacturer has no contractual relation may not co-exist with contractual responsibility towards those with whom he has.

Then Anglin J., as he then was (at p. 399):

The failure of the appellant to take any reasonable steps to insure that warning of the latent danger of the misplaced bolt—whether it did or did not amount to a defect in design—should be given purchasers in the ordinary course of the sporting rifles which he put on the market in my opinion renders him liable to the plaintiffs in these actions. His omission to do so was a failure to take a precaution which human prudence should have dictated and which it was his duty to have taken and as such constituted a fault which, when injury resulted from it to a person of a class who the manufacturer must have contemplated should become users of the rifle, gave rise to a cause of action against him.

In *Modern Motor Sales Limited v. Masoud et al.*¹⁸, Taschereau J., as he then was, wrote (at p. 157):

¹⁷ (1921), 62 S.C.R. 393.

¹⁸ [1953] 1 S.C.R. 149.

Ross v. Dunstall (1921), 62 R.C.S. 393. Il en va de même pour le propriétaire d'un immeuble loué envers les personnes que le locataire y reçoit. La responsabilité du dommage découlant d'un état défectueux lui incombe comme propriétaire de la chose et elle existe indépendamment de ses obligations contractuelles de bailleur. On pourrait multiplier les exemples et dans tous les cas où la responsabilité quasi-délictuelle a été retenue l'on constaterait que le fondement en est l'existence d'un devoir autre que celui qui découle uniquement d'une obligation contractuelle.

Le cas du manufacturier et du vendeur est bien connu et je ne m'y attarderai pas, sauf pour rappeler deux passages tirés de l'arrêt classique *Ross v. Dunstall*¹⁷. D'abord M. le juge Duff, tel qu'il était alors (à la p. 396):

[TRADUCTION] L'appelant est-il responsable? Je ne vois aucune raison pour décider que sa responsabilité ne peut être retenue aux termes mêmes de l'art. 1053 C.c., sauf s'il peut être démontré que, dans de telles circonstances, il n'est possible de retenir que la responsabilité découlant du contrat de vente. Je ne vois aucune raison de restreindre ainsi la portée de l'article en question. Je ne puis comprendre pourquoi une responsabilité délictuelle envers ceux avec qui le fabricant négligent n'a aucun lien contractuel ne peut coexister avec une responsabilité contractuelle envers ceux avec qui il a contracté.

Ensuite, M. le juge Anglin, tel qu'il était alors (à la p. 399):

[TRADUCTION] L'omission de la part de l'appelant de prendre toutes les mesures raisonnables pour s'assurer que l'avertissement du danger caché de la culasse mal posée—que ce danger équivale ou non à un défaut dans la conception—soit donné aux acheteurs dans le cours ordinaire du commerce de carabines de chasse le rend, à mon avis, responsable envers les demandeurs dans ces actions. Son inaction a constitué une omission de prendre les précautions qu'aurait dictées la prudence humaine et qu'il lui incombait de prendre et a ainsi constitué une faute qui, lorsque des blessures ont été causées à quelqu'un faisant partie d'une catégorie de personnes que le fabricant aurait dû envisager comme usagers éventuels de la carabine, a donné lieu à une cause d'action contre lui.

Dans *Modern Motor Sales Limited v. Masoud et al.*¹⁸, M. le juge Taschereau, tel qu'il était alors, écrivait (à la p. 157):

¹⁷ (1921), 62 R.C.S. 393.

¹⁸ [1953] 1 R.C.S. 149.

[TRANSLATION] The vendor of an object which causes damage will be liable not only to the purchaser, but also to the users of that object, even though there is no contractual relationship. The fault is delictual . . .

See also *Cohen v. Coca-Cola Limited*¹⁹. If the manufacturer or vendor are responsible for the product that leaves their hands and causes damage to a third party, it seems to me that the architect has an equivalent responsibility for the product which he puts on the market, namely drawings and specifications.

In the specific case of building contracts, the French courts have recognized the right of a third party to sue the contractor and the architect. This right has been recognized, *inter alia*, in the case of tenants (Cass. civ. I, Oct. 24, 1967: Bull. civ. 1, No. 309, p. 232) and in the case of a victim in the collapse of a balcony (Caen, April 16, 1947: J.C.P. 47, II, ed. G., 3667).

For its part, French legal theory recognizes the right of the third party to take legal action the contractor and the architect. Thus Mazeaud's *Traité théorique et pratique de la responsabilité civile délictuelle et contractuelle*, 6th ed., vol. 1, at p. 178 states:

[TRANSLATION] 144-3. Action for delictual liability brought by a third party and based on the contract.—Once it is admitted that a contracting party cannot be held contractually liable toward a third party, another question arises: can third parties bring a delictual action against the contracting party when, to win their action, they are compelled to rely on the contract? In so doing, are they not running counter to the rule of *res inter alios acta* . . . ?

The solution lies in a distinction. It is permissible for third parties to take advantage of the existence and non-performance of a contract to which they were not parties, provided they do not thereby attempt to extend to their benefit an obligation that was made only between the contracting parties. To take advantage of the fact that a person has concluded a contract, and even that he has failed to perform it, is merely to take advantage of a fact which exists as such before everyone. To claim to be the beneficiary of a commitment made between the parties is to extend the scope of the con-

Le vendeur d'un objet qui cause un dommage, engage sa responsabilité, non seulement vis-à-vis l'acheteur, mais aussi vis-à-vis les usagers de cette chose, même s'il n'existe aucune relation contractuelle. La faute est délictuelle, . . .

Voir aussi *Cohen c. Coca-Cola Limited*¹⁹. Si le manufacturier ou le vendeur sont responsables du produit qui sort de leurs mains et qui cause un dommage à un tiers, il me semble que l'architecte a une responsabilité équivalente pour le produit qu'il met sur le marché, savoir les plans et devis.

Dans le cas précis des contrats de construction, la jurisprudence française a reconnu au tiers étranger le droit de poursuivre l'entrepreneur et l'architecte. Entre autres, ce droit a été reconnu aux locataires (Cass. civ. I, 24 oct. 1967: Bull. civ. 1, n° 309, p. 232) et à la victime de l'effondrement d'un balcon (Caen 16 avril 1947: J.C.P. 47, II, éd. G., 3667).

De son côté, la doctrine française reconnaît le droit du tiers de poursuivre l'entrepreneur et l'architecte. C'est ainsi qu'on peut lire dans Mazeaud—*Traité théorique et pratique de la responsabilité civile délictuelle et contractuelle*, 6^e éd., t. 1, à la p. 178:

144-3. Action en responsabilité délictuelle intentée par un tiers et fondée sur le contrat.—Une fois admis qu'un contractant ne peut pas engager sa responsabilité contractuelle envers les tiers, une autre question se pose: Les tiers peuvent-ils du moins intenter contre le contractant une action délictuelle, lorsque, pour réussir dans leur action, ils sont contraints d'invoquer le contrat? En ce faisant, ne vont-ils pas à l'encontre de la règle *res inter alios acta* . . . ?

La solution réside dans une distinction. Il est loisible aux tiers de se prévaloir de l'existence et de l'inexécution d'un contrat auquel ils sont restés étrangers, mais à la condition de ne pas vouloir, par là même, étendre à leur profit une obligation qui n'a été prise qu'envers les cocontractants. Se prévaloir de ce qu'une personne a passé un contrat et même de ce qu'elle ne l'a pas exécuté, c'est se prévaloir d'un pur fait, qui existe en tant que fait, donc à l'égard de tous. Se prétendre créancier d'une obligation prise entre les parties, c'est forcer le cercle du contrat, c'est invoquer le contrat en

¹⁹ [1967] S.C.R. 469.

¹⁹ [1967] R.C.S. 469.

tract, to rely on the contract as a legal instrument, a source of obligations, which is impossible.

It is also interesting to read what the same author has to say at p. 58 of vol. 2, and in particular, at p. 121 of vol. 2, where he deals with remedies between builders.

It therefore seems to me that the right of a third party not involved in the design and construction of the building to proceed against the architect, if an error in the plans has caused him damage, is clearly established. Accordingly, why would this right not also extend to the contractor if the architect's mistake caused him a harmful delay? There is no contract between the contractor and the architect and it seems to me that one is "another", in relation to the other, within the meaning of art. 1053 of the *Civil Code*.

The *Cour de Cassation* has held on several occasions that the architect and the contractor are third parties in their personal relations. It is true that none of these cases corresponds exactly to the case at bar, or examines the situation of personal damages suffered by a contractor because of a delay resulting from an architect's error. Nevertheless, as a whole the decisions of the *Cour de Cassation* are enlightening. In order not to encumber these reasons I refer to *Jurisprudence française*, 1807-1967, *verbo* Architecte et Entrepreneur, vol. 1, at pp. 423 and 424, and I would cite here No. 349:

[TRANSLATION] The architect and the contractor, bound by contract to the owner by separate agreements, are third parties in their personal relations and can be liable to each other in quasi-delict, even if the wrongful act giving rise to such liability constitutes at the same time a breach of a contractual obligation toward the owner (Cass. civ. 1, Oct. 14, 1958: J.C.P. 58, IV, ed. G., 162; Bull. civ. I, No. 429, p. 345).

It therefore seems to me to be established, and I say this at the risk of repetition, that the architect's responsibility is not limited to the owner. If the structure, owing to an error in the plans, causes damage to a third party, a passer-by for example, this third party has the right to bring an action against the architect, since the latter has neglected to ensure that his structure was solid

tant qu'acte juridique, créateur d'obligations, ce qui est impossible.

Il est aussi intéressant de lire dans le même auteur la p. 58 du t. 2, et particulièrement la p. 121 de ce t. 2 où il traite des recours entre constructeurs.

M'apparaît donc comme solidement établi le droit appartenant au tiers étranger à la conception et à la construction de l'édifice de poursuivre l'architecte si l'erreur dans les plans lui a causé un dommage. Dès lors pourquoi ce droit n'appartiendrait-il pas aussi à l'entrepreneur si l'erreur de l'architecte lui a imposé un délai dommageable? Entre l'entrepreneur et l'architecte, il n'y a pas de contrat et il me semble que l'un est à l'égard de l'autre un «autrui» au sens de l'art. 1053 du *Code civil*.

La Cour de cassation a affirmé à plusieurs reprises que l'architecte et l'entrepreneur sont des tiers dans leurs rapports personnels. Il est vrai qu'aucune de ces espèces ne rejoint exactement la nôtre et n'examine le cas des dommages personnels subis par l'entrepreneur à raison d'un délai découlant de l'erreur de l'architecte. Toutefois, l'ensemble des arrêts de la Cour de cassation est éclairant. Pour ne pas alourdir ces motifs, je réfère à la *Jurisprudence française*, 1807-1967, *verbo* Architecte et Entrepreneur, t. 1, aux pp. 423 et 424, et je ne veux citer ici que le n° 349:

L'architecte et l'entrepreneur, liés contractuellement au maître de l'ouvrage par des conventions distinctes, sont des tiers dans leurs rapports personnels et peuvent engager, l'un vis-à-vis de l'autre, leur responsabilité quasi délictuelle, même si le fait dommageable, générateur de cette responsabilité, constitue en même temps un manquement à une obligation contractuelle envers le maître de l'ouvrage (Cass. civ. 1, 14 oct. 1958: J.C.P. 58, IV, éd. G., 162; Bull. civ. I, n° 429, p. 345).

Il m'apparaît donc acquis et je le dis au risque de me répéter que le devoir de l'architecte n'est pas limité à la personne du maître. Si l'édifice, par erreur dans les plans, cause un dommage à un tiers, à un passant par exemple, ce tiers a un droit d'action contre l'architecte, celui-ci ayant omis de s'assurer de la solidité de son édifice alors qu'il savait que des passants pourraient en être affectés.

when he knew that passers-by could be affected by it. He thus neglected to fulfil a duty toward the injured party. Why should this duty of the architect be limited, as a general principle, to "another" in no way connected with the design and execution of the undertaking? In the case at bar the trial judge found the architect at fault but imputed no blame to the contractor. I fail to see why this contractor, who had to carry out additional work to prevent an accident from occurring, could not recover from the architect the damage caused it by the delay resulting from the error in the plans.

The existence of art. 1688 C.C. in no way modifies this rule, to which it is totally unrelated. This article establishes in favour of the owner absolute liability even in the absence of any fault on the part of the architect and contractor. However, nothing in this text rules out a possible recourse by the latter if the architect has been negligent.

From the foregoing, I conclude that at civil law the following rule applies in a case such as that before the Court:

- (1) the contractor and the architect are third parties in relation to each other;
- (2) the contractor may bring an action against the architect for delictual damages if the latter has committed a fault, and vice versa.

*Nova Scotia Construction Company Limited v. Quebec Streams Commission*²⁰, does not contradict this rule. It deals with another matter, the right of a contractor to supplementary compensation from the owner because the solid rock on which it was to build a dam was at a greater depth than expected. Since art. 37 of the contract stipulated that the contractor was relying solely on the information received from a source other than the respondent Commission, and the contractor was advised by the owner that its tender was too low (much lower than those of its competitors), it is easy to understand why Cannon J. could write (at p. 601):

²⁰ [1933] S.C.R. 220 (in part); [1933] 2 D.L.R. 593 (in full).

Il a donc omis d'accomplir un devoir envers la partie lésée. Pourquoi ce devoir de l'architecte devrait-il en thèse générale être limité à un «autrui» qui n'a aucune relation avec la conception et l'exécution de l'entreprise? En l'espèce, le premier juge a trouvé faute chez l'architecte mais n'a rien reproché à l'entrepreneur. Je vois mal pourquoi cet entrepreneur, qui a dû faire des travaux supplémentaires pour empêcher qu'un accident ne se produise, ne pourrait pas recouvrer de l'architecte les dommages que lui cause le délai qui découle de l'erreur dans les plans.

L'existence de l'art. 1688 C.c. n'apporte aucune modification à cette règle à laquelle il est totalement étranger. Cet article établit en faveur du maître une responsabilité absolue même en l'absence de faute chez l'architecte et l'entrepreneur mais rien dans ce texte n'écarter le recours possible du second si l'architecte a été négligent.

De ce qui précède, je conclus qu'en droit civil, la règle est la suivante dans une espèce comme la nôtre:

- (1) l'entrepreneur et l'architecte sont des tiers l'un à l'égard de l'autre;
- (2) l'entrepreneur peut poursuivre l'architecte en dommages délictuels si le dernier a commis une faute et l'affirmation inverse est également vraie.

L'arrêt *Nova Scotia Construction Company Limited c. La Commission des eaux courantes du Québec*²⁰, ne contredit pas cette règle car il traite d'une autre matière, savoir le droit pour un entrepreneur d'obtenir du maître une compensation supplémentaire parce que le roc solide sur lequel il devait ériger un barrage se trouvait à une plus grande profondeur que prévu. L'article 37 du contrat stipulant que l'entrepreneur ne s'appuyait que sur les renseignements reçus de source autre que la Commission intimée et l'entrepreneur ayant été averti par le maître que son offre était trop basse (de beaucoup inférieure à celles de ses compétiteurs), il est facile de comprendre pourquoi M. le juge Cannon a pu écrire (à la p. 601):

²⁰ [1933] R.C.S. 220 (publié en partie); [1933] 2 D.L.R. 593 (texte intégral).

All the tenderers, except the appellant, evidently took this uncertain element into account when preparing their tender and reached a unit price after allowing themselves a margin of safety. This appellant neglected to do because it considered, as it alleges at least, that the indications on the plans of the base elevations were positive, certain and constituted an implied warranty on which they were entitled to rely. There is no express warranty in the contract; and, in law, there exist no implied warranty as to the practicability of plans, nor as to accuracy of quantities.

Was the rule modified in the case at bar by the agreement between the City of Pointe-Claire and appellant? I think not. There is no general statement in this agreement that under no circumstances can the contractor bring an action against the architect if the latter is at fault. The only relevant stipulations are arts. 25, 35 and 39:

Article 25. Changes in the Work.

The Owner, or the Architect, without invalidating the contract, may make changes by altering, adding to, or deducting from the work, the contract sum being adjusted accordingly. All such work shall be executed under the conditions of the original contract except that any claim for extension or reduction of time caused thereby shall be adjusted at the time of ordering such change. Except as provided in Article 18, no change shall be made unless in pursuance of a written order from the Architect and no claim for an addition to or deduction from the contract sum shall be valid unless so ordered and at the same time valued or agreed to be valued as provided in Article 26.

Article 35. Delays.

If the Contractor is delayed in the completion of the work by any act or neglect of the Owner, Architect or any Other Contractor or any employee of any one of them or by changes ordered in the work, then the time of completion shall be extended for such reasonable time as the Architect may decide.

Then follow two sentences dealing with the contractor's liability when the delay is the result of causes not attributable to it, and with its liability when the delay is due to a cause under its control. The procedure is then set out in two paragraphs that do not concern us and the article continues:

[TRANSLATION] Tous les soumissionnaires, sauf l'appelante, ont de toute évidence tenu compte de cet élément incertain dans la préparation de leur soumission et ils en sont venus à un prix unitaire après s'être accordé une marge de sécurité. L'appelante a omis de ce faire parce que, selon sa prétention, elle a considéré les données qui apparaissaient sur les plans des fondations comme étant sûres et certaines et comme constituant une garantie implicite valable. Le contrat n'offre aucune garantie expresse; et, en droit, il n'existe aucune garantie implicite au regard de la praticabilité des plans ou de l'exactitude des quantités.

La règle a-t-elle été modifiée en l'espèce par la convention entre la ville de Pointe-Claire et l'appelante? Je ne le crois pas. Dans cette convention ne se retrouve aucune affirmation générale qu'en aucun cas l'entrepreneur ne pourra poursuivre l'architecte si celui-ci est en faute. Les seules stipulations pertinentes en sont les art. 25, 35 et 39:

[TRANSLATION] Article 25. Modifications.

Sans invalider le contrat, le propriétaire ou l'architecte peut modifier le travail à effectuer, l'accroître ou le diminuer, le prix du contrat étant alors modifié en conséquence. Ce travail doit être accompli aux conditions du contrat original, sauf la prorogation ou l'abrégement du délai d'exécution qui sera accordé sur demande quand les modifications en question seront ordonnées. Sous réserve de l'article 18, aucune modification ne sera faite sans un ordre écrit de l'architecte, et il n'y aura aucune augmentation ou diminution du prix du contrat sauf si elle est ainsi ordonnée et l'ordre doit en faire ou en prévoir l'évaluation conformément à l'article 26.

Article 35. Retards.

Si l'entrepreneur est retardé dans l'achèvement du travail par un acte ou une négligence (act or neglect) de la part du propriétaire, de l'architecte, d'un autre entrepreneur ou d'un de leurs employés, ou par une modification apportée au travail à effectuer, le délai d'achèvement sera prorogé pour le temps jugé raisonnable par l'architecte.

Suivent deux phrases qui traitent de la responsabilité de l'entrepreneur lorsque le retard est le résultat de causes qui ne lui sont pas imputables et aussi de sa responsabilité lorsque le retard est dû à une cause sous son contrôle. La procédure est ensuite exposée dans deux paragraphes qui ne nous concernent pas et l'article continue:

The Architect shall not, except by written notice to the Contractor, stop or delay any part of the main contract work pending decisions or proposed changes either by himself or by the Owner.

Article 39. Damages and Mutual Responsibilities.

If either party to this contract should suffer damage in any manner because of any wrongful act or neglect of the other party or of anyone employed by him then he shall be reimbursed by the other party for such damage. Claims under this paragraph shall be made in writing to the party liable within a reasonable time after the first observance of such damage and not later than the time of final payment, except as expressly stipulated otherwise in the case of faulty work or materials, and shall be adjusted by agreement or in the manner set out in Article 44 hereof, and the party reimbursing the other party as aforesaid shall thereupon be subrogated to the rights of the other party in respect of such wrongful act or neglect if it be that of a third party. Should the Contractor cause damage to any Other Contractor on the work, the Contractor agrees upon due notice to settle with such Other Contractor by agreement or arbitration, if he will so settle. If such Other Contractor sues the Owner on account of any damage alleged to have been so sustained the Owner shall notify the Contractor who shall defend such proceedings at the Owner's expense and if any final order or judgment against the Owner arises therefrom the Contractor shall pay or satisfy it and pay all costs incurred by the Owner. Provided that if the Contractor becomes liable to pay or satisfy any final order or judgment against the Owner then the Contractor shall have the right, upon undertaking to indemnify the Owner against any and all liability for costs, to appeal in the name of the Owner such final order or judgment to any and all courts of competent jurisdiction.

I find it impossible to accept respondent's claims that these articles are a full reply to the claim.

Article 25 does not provide that the contractor must completely abandon all remedy against the architect at fault. Such a waiver is clearly an exception to the general rule of liability and as such must be expressed in very clear terms, which is certainly not the case (*Canada Steamship Lines*

[TRANSLATION] Sauf sur avis écrit de l'entrepreneur, l'architecte ne doit pas arrêter ou retarder l'exécution d'une partie du travail à forfait en attendant les décisions ou les modifications proposées par lui-même ou par le propriétaire.

Article 39. Dommages et responsabilité mutuelle.

Si l'une ou l'autre des parties au présent contrat subit des dommages résultant d'une faute ou d'une négligence (wrongful act or neglect) commise par l'autre partie ou par l'un de ses employés, celle-ci doit alors la dédommager. Les réclamations aux termes de ce paragraphe doivent être faites par écrit et remises à la partie responsable dans un délai raisonnable après la première constatation de ce dommage et, au plus tard, à l'époque du paiement final, sauf dans le cas d'un travail ou de matériaux défectueux (faulty) où d'autres stipulations s'appliquent. Ces réclamations doivent être réglées à l'amiable ou selon la manière prescrite à l'article 44 du présent contrat, et la partie qui effectue le remboursement devient alors subrogée dans les droits de l'autre partie au regard de la faute ou de la négligence en question si elle a été commise par un tiers. Advenant que l'entrepreneur cause des dommages à un autre entrepreneur sur le chantier, l'entrepreneur convient, après avoir été dûment avisé, de régler la réclamation à l'amiable ou par arbitrage avec l'autre entrepreneur, si ce dernier le veut bien. Si cet autre entrepreneur intente une action contre le propriétaire au regard du dommage qu'il allègue avoir subi, le propriétaire doit aviser l'entrepreneur qui doit comparaître à titre de défendeur aux frais du propriétaire et si, à l'occasion de cette action, un jugement final ou une ordonnance définitive est rendue contre le propriétaire, l'entrepreneur doit satisfaire à ce jugement ou à cette ordonnance et il doit payer tous les dépens adjugés au propriétaire. Advenant cette éventualité, l'entrepreneur, après avoir remboursé le propriétaire des dépens adjugés contre lui, peut interjeter appel au nom du propriétaire à l'encontre du jugement final ou de l'ordonnance définitive en question devant tout tribunal compétent.

Il m'est impossible d'accepter les prétentions de l'intimé que ces articles sont une réponse complète à la réclamation.

L'article 25 ne prévoit pas l'abandon total par l'entrepreneur de tous ses recours contre l'architecte en faute. Une telle renonciation est évidemment une exception à la règle générale de responsabilité et comme telle doit être exprimée en termes très clairs, ce qui n'est certes pas le cas

*v. The King*²¹.) The changes provided for in this clause are modifications to the plans and specifications, which may be dictated by various considerations but certainly not by the architect's fault. If that was the aim intended, it ought to have been spelled out in full.

Furthermore, art. 35 does not dispose of the case either. It is true that the delay mentioned therein may be the result of an "act or neglect of the Owner, Architect", and that at first glance this text may include fault. However, that is not the meaning of the words used since, in speaking of "act or neglect", the parties used the adjectives "wrongful" and "faulty" in art. 39, when they wished to refer to fault and negligence. One should not read more into art. 35 than is expressed therein, and find in it a stipulation regarding negligence. Moreover, even if art. 35 dealt with wrongful acts, it would not dispose of the case at bar. This article is clearly a stipulation in favour of the contractor, in that the owner cannot in the circumstances it mentions force the contractor to complete the work within the time periods stipulated in the contract. This article in no way deals with the rights which the contractor may have in relation to a third party, including the architect, as the result of a delay imposed on it through the fault of this third party.

That leaves art. 39, which is the only one that mentions wrongful acts and neglect. Nothing in it supports the conclusion that the contractor has waived its recourse against the architect in advance. This clause is limited to dealing with cases in which the parties to the contract, namely the owner and the contractor, have committed a wrongful act: nothing more.

In view of this situation, I conclude that the general rule has not been altered by the agreement and that it applies to the case at bar. I would add, although this is not the basis of my conclusion, that Chadwick, the architect selected by respondent to supervise the work, would apparently have recommended payment of the damages, or at least part of them, if he had not wrongfully denied the existence of the architect's fault. In his letter to

(*Canada Steamship Lines v. The King*²¹). Les changements y prévus sont des modifications aux plans et devis qui peuvent être dictés par de multiples considérations mais certes par la faute de l'architecte. Si tel était le but recherché, il aurait fallu le dire en toutes lettres.

Par ailleurs, l'art. 35 ne règle pas plus notre cas. Il est vrai que le retard y mentionné peut être le résultat d'un «act or neglect of the Owner, Architect» et qu'à première vue ce texte peut englober la faute. Toutefois, tel n'est pas le sens des mots employés puisque parlant d'un «act or neglect» les parties ont, lorsqu'elle voulaient parler de faute et négligence, employé les qualificatifs «wrongful» et «faulty» ainsi qu'il apparaît à l'art. 39; il ne faut donc pas lire dans l'art. 35 plus qu'il n'y est exprimé et y voir une stipulation relative à la négligence. Par ailleurs, même si l'art. 35 traitait des actes fautifs, il ne réglerait pas le cas qui nous est soumis; cet article est clairement une stipulation en faveur de l'entrepreneur, dans le sens que le maître ne pourra dans les circonstances y mentionnées lui imposer de compléter le travail dans les délais stipulés au contrat; cet article ne traite nullement des droits que peut avoir l'entrepreneur contre un tiers, y compris l'architecte, par suite du délai qui lui est imposé par la faute de ce tiers.

Reste l'art. 39 qui est le seul qui parle de la faute et de la négligence. Rien de ce qu'on y retrouve ne permet d'affirmer que l'entrepreneur ait d'avance renoncé à son recours contre l'architecte. Ce texte se limite à traiter des cas où les parties au contrat, savoir le maître et l'entrepreneur, ont commis une faute. Rien de plus.

Devant cette situation, je conclus que la règle générale n'a pas été modifiée par la convention et qu'elle s'applique en l'espèce. J'ajoute, mais je n'en fais pas le fondement de ma conclusion, que Chadwick, l'architecte choisi par l'intimé pour surveiller les travaux, aurait apparemment recommandé le paiement des dommages, ou au moins d'une partie de ceux-ci, s'il n'avait à tort nié l'existence de la faute de l'architecte. Dans sa lettre du 25 février

²¹ [1952] A.C. 192.

²¹ [1952] A.C. 192.

the municipality dated February 25, 1966, Chadwick certified that the contractor was entitled to the sum of \$4,159.32, the cost of the additional work resulting from the change in the plans and specifications, but he refused to acknowledge the validity of the claim for delay:

The contractor is not entitled to be paid an amount for delay in the general progress of the work because any delay which may have occurred was the consequence of the contractor's own act in not following the Architect's plans.

After the contractor-appellant indicated that this definitely was not the case, Chadwick maintained his position in a letter dated March 28, 1966. However, we know that the cause of the delay was something else altogether and that it must be found in the architect's error.

If, as I believe, the relevant general rule favours the contractor and it has not been changed by the agreement, should the claim be set aside anyway because the error in the plans was not a personal error on the part of the architect, but an error of the engineer consulted by the architect? I cannot accept this claim of respondent. The contract between the City of Pointe-Claire and appellant states that the work undertaken by the latter must conform to the plans and specifications of the architect Beatson, and that the latter has all the rights and powers attributed to the architect in the standard form contract existing at the time. As a matter of fact, although the contract was evidently concluded only between the municipality and plaintiff, reference is made to the architect in almost every article, and the architect is the only third party identified by name and address. Under the circumstances, it seems to me that appellant was perfectly justified in assuming that the architect was the only person responsible for the plans and specifications, and that the delegation made by the latter to other persons could not be pleaded against the contractor. Further, even if this argument were accepted, it would apply to only a small part of the damage. On or about May 11, 1965 the architect's representative, Whiteside, noted along with the contractor that the plans and specifications were defective. On May 25, Chadwick stopped the work. The engineer's error was therefore obvious and the architect, who was respon-

1966 adressée à la municipalité, Chadwick certifie que l'entrepreneur a droit à la somme de \$4,159.32, coût des travaux supplémentaires résultant du changement dans les plans et devis, mais refuse de reconnaître la validité de la réclamation pour retard:

[TRADUCTION] L'entrepreneur n'a pas droit à une indemnité pour retard dans l'exécution générale des travaux si un retard qui a pu survenir résulte du fait que l'entrepreneur n'a pas suivi les plans de l'architecte.

L'entrepreneur-appelant, ayant exposé que la situation n'est pas du tout celle-là, Chadwick, dans une lettre du 28 mars 1966, maintient sa position. Or nous savons que la cause du délai était tout autre et qu'elle doit se retrouver dans l'erreur de l'architecte.

Si, comme je le crois, la règle générale pertinente favorise l'entrepreneur et qu'elle n'a pas été modifiée par la convention, la réclamation doit-elle être écartée quand même parce que l'erreur dans les plans n'était pas personnelle à l'architecte mais était celle de l'ingénieur consulté par ce dernier? Je ne puis me rendre à cette prétention de l'intimé. Le contrat entre la ville de Pointe-Claire et l'appelante exprime que le travail entrepris par cette dernière doit être conforme aux plans et devis de l'architecte Beatson et que ce dernier a tous les droits et pouvoirs que l'on reconnaît à l'architecte dans la formule standard de convention existant à l'époque. Comme question de fait, bien que le contrat évidemment n'ait été conclu qu'entre la municipalité et la demanderesse, il y a référence à l'architecte dans presque chacun de ses articles, l'architecte étant le seul tiers identifié par son nom et son adresse. Dans les circonstances, il m'apparaît que l'appelante était parfaitement justifiée de prendre l'attitude que la seule personne responsable des plans et devis était l'architecte et que la délégation faite par celui-ci à d'autres personnes ne pouvait être opposée à l'entrepreneur. D'ailleurs, même si ce moyen devait être retenu, il ne s'appliquerait qu'à une faible partie du dommage. Vers le 11 mai 1965, le représentant de l'architecte, Whiteside, constatait avec l'entrepreneur l'imperfection des plans et devis. Le 25 mai, Chadwick arrêtait les travaux. L'erreur de l'ingénieur était donc patente et l'architecte, maître des plans

sible for the plans and specifications, had a duty to correct it without delay. As the trial judge points out, however, nothing was done before mid-June, despite repeated communications by Chadwick and Whiteside with the respondent. Finally, on June 22, the contractor received the necessary documents enabling it to resume work. Accordingly, even if it were possible, as respondent contends, to conclude that the initial error cannot be attributed to the architect, the latter should bear the consequences of his failure to make the correction without delay.

There remains the question of prescription, which I will not dwell on. Respondent contends that since the suit was filed on March 28, 1967 and the plans date back to the fall of 1964, delictual action is prescribed by virtue of art. 2261 of the *Civil Code*. I cannot accept this argument. The starting point of the prescription can only be May 1965, the date on which appellant began to use the part of the plans and specifications at issue in the case.

Since I am of the opinion that the architect is liable for the damage sustained by the contractor, I must deal with the question of damages. Since the action was dismissed in both the Superior Court and the Court of Appeal, the damages were not assessed there. However, the trial judge did make the following observation:

[TRANSLATION] The evidence establishes that construction of these walls took fifty-eight working days instead of ten working days—forty-eight more working days than anticipated.

What is the monetary value of these forty-eight days? Appellant maintains that the delay caused it to lose \$312.52 per day, and bases itself on the testimony of its secretary-treasurer and a consulting architect, Damphousse. Then, principally through Chadwick's testimony, respondent claims that there are no damages. In my opinion, however, the value of Chadwick's testimony is considerably lessened by his letters of February 25 and March 28, 1966, to which I have already referred. If at that time he really did not believe in the existence of damages resulting from the delay, why did he refuse to recognize them, giving as his sole reason that these damages had been caused

et devis, se devait de la corriger sans délai. Or, comme le souligne le premier juge, rien d'utile ne fut fait avant la mi-juin malgré des communications répétées de Chadwick et de Whiteside avec l'intimé. Finalement, le 22 juin, l'entrepreneur reçut les documents nécessaires qui lui permirent de remettre les travaux en marche. De sorte que même s'il était possible, comme l'intimé le soumet, de conclure que la première erreur ne peut être imputée à l'architecte, celui-ci doit supporter les conséquences de son défaut d'y apporter correction sans retard.

Reste la question de prescription à laquelle je ne m'attarderai pas. L'intimé soumet que, l'action ayant été signifiée le 28 mars 1967 et les plans remontant à l'automne 1964, l'action délictuelle est prescrite par application de l'art. 2261 du *Code civil*. Je ne saurais reconnaître ce moyen. Le point de départ de la prescription ne peut être que le mois de mai 1965, date à laquelle l'appelante commença à se servir de cette partie des plans et devis dont il est question en l'espèce.

Étant d'avis que l'architecte est responsable des dommages subis par l'entrepreneur, je dois m'arrêter à la question des dommages. L'action ayant été rejetée tant en Cour supérieure qu'en Cour d'appel, les dommages n'y ont pas été évalués. Le premier juge toutefois a fait la constatation suivante:

La preuve établit que la construction de ces murs a pris cinquante-huit jours ouvrables au lieu de dix jours ouvrables, créant un surplus de quarante-huit jours ouvrables à ce qui avait été prévu.

Quelle est la valeur monétaire de ces quarante-huit jours? L'appelante soumet que le délai lui a fait perdre \$312.52 par jour et elle s'appuie sur le témoignage de son secrétaire-trésorier et d'un architecte expert, Damphousse. Par ailleurs, principalement par la voix de Chadwick, l'intimé prétend que les dommages n'existent pas. Toutefois, à mes yeux, la valeur du témoignage de Chadwick est considérablement diminuée par l'effet de ses lettres du 25 février et du 28 mars 1966 auxquelles j'ai déjà référé. Si vraiment à ce moment-là il ne croyait pas à l'existence de dommages résultant du délai, pourquoi a-t-il refusé de les reconnaître en donnant pour seule raison que ces dommages

through the fault of the contractor himself? After studying the body of evidence on this point, I have come to the conclusion that the amount of \$11,224 mentioned by appellant in his claim of February 1, 1966 is a reasonable assessment of the damages.

I would accordingly allow the appeal and, setting aside the judgment *a quo*, I would uphold the action and order respondent to pay appellant the sum of \$11,224 with interest since the date of service, the whole with costs in all courts.

Appeal dismissed with costs, DE GRANDPRÉ J. dissenting.

Solicitors for the appellant: Cousineau, Vaillancourt & Cadieux, Verdun, Qué.

Solicitors for the respondent: Létourneau, Forest, Raymond, Létourneau & Roy, Montréal.

avaient été causés par la faute de l'entrepreneur lui-même? Après avoir étudié l'ensemble de la preuve sur le point, j'en viens à la conclusion que la somme de \$11,224 mentionnée par l'appelante dans sa réclamation du 1^{er} février 1966 et une évaluation raisonnable des dommages.

J'accueillerais donc le pourvoi et cassant le jugement dont appel, je maintiendrais l'action et condamnerais l'intimé à payer à l'appelante la somme de \$11,224 avec intérêts depuis l'assignation, le tout avec dépens dans toutes les cours.

Pourvoi rejeté avec dépens, le juge DE GRANDPRÉ étant dissident.

Procureurs de l'appelante: Cousineau, Vaillancourt et Cadieux, Verdun, Qué.

Procureurs de l'intimé: Létourneau, Forest, Raymond, Létourneau & Roy, Montréal.