

COURT OF APPEAL OF
NEW BRUNSWICK



COUR D'APPEL DU
NOUVEAU-BRUNSWICK

91-13-CA

EXIT REALTY ASSOCIATES and JACQUES
COMEAU

APPELLANTS

- and -

MARTIN AUBIN

RESPONDENT

- and -

JOAN SAVOIE ST-CŒUR and ROBERT ST-
CŒUR

RESPONDENTS

Exit Realty Associates et al. v. Aubin et al., 2014
NBCA 47

CORAM:

The Honourable Justice Larlee
The Honourable Justice Deschênes
The Honourable Justice Bell

Appeal from a decision of the Court of Queen's
Bench:
August 6, 2013

History of Case:

Decision under appeal:
Unreported

Preliminary or incidental proceedings:
N/A

Appeal heard:
February 26, 2014

Judgment rendered:
July 10, 2014

EXIT REALTY ASSOCIATES et JACQUES
COMEAU

APPELANTS

- et -

MARTIN AUBIN

INTIMÉ

- et -

JOAN SAVOIE ST-CŒUR et ROBERT ST-
CŒUR

INTIMÉS

Exit Realty Associates et al. c. Aubin et al., 2014
NBCA 47

CORAM :

l'honorable juge Larlee
l'honorable juge Deschênes
l'honorable juge Bell

Appel d'une décision de la Cour du Banc de la
Reine :
le 6 août 2013

Historique de la cause :

Décision frappée d'appel :
Inédite

Procédures préliminaires ou accessoires :
s.o.

Appel entendu :
le 26 février 2014

Jugement rendu :
le 10 juillet 2014

Reasons for judgment by:
The Honourable Justice Deschênes

Motifs de jugement :
l'honorable juge Deschênes

Concurred in by:
The Honourable Justice Larlee
The Honourable Justice Bell

Souscrivent aux motifs :
l'honorable juge Larlee
l'honorable juge Bell

Counsel at hearing:

Avocats à l'audience :

For the appellants:
Rémy M. Boudreau

Pour les appelants :
Rémy M. Boudreau

For the respondent, Martin Aubin:
Lucie Richard, Q.C.

Pour l'intimé Martin Aubin :
Lucie Richard, c.r.

No one appeared for the respondent, Joan Savoie
St-Cœur

Personne n'a comparu pour l'intimée Joan Savoie
St-Cœur

No one appeared for the respondent, Robert St-
Cœur

Personne n'a comparu pour l'intimé Robert St-
Cœur

THE COURT

LA COUR

The appeal is allowed and the motion judge's decision striking out the Third Party Claim and his order as to costs in favour of the third party are set aside. The appellants are entitled to their costs on appeal against the third party in the amount of \$2,500.

L'appel est accueilli et la décision du juge de la motion radiant la mise en cause ainsi que son ordonnance à l'égard des dépens en faveur du mis en cause est écartée. Les appelants ont droit à leurs dépens en appel contre le mis en cause au montant de 2 500 \$.

Le jugement de la Cour rendu par

LE JUGE DESCHÊNES

I. Introduction et contexte

[1] Le 5 novembre 2010, les demandeurs St-Cœur (les intimés), ont engagé une action en dommages-intérêts contre les défendeurs Exit Realty Associates et Jacques Comeau (les appelants). Dans l'exposé de la demande, les St-Cœur prétendent qu'ils ont subi un préjudice découlant des actes fautifs des défendeurs lors de l'achat d'un terrain en raison des représentations et des garanties donnés par les défendeurs à titre d'agents immobilier et en lien avec l'emplacement des bornes du terrain. Au moment de la transaction, les St-Cœur avaient retenu les services de Me Martin Aubin.

[2] Les appelants ont déposé un exposé de la défense dans lequel ils nient toute responsabilité envers les St-Cœur. Les appelants ont également fait délivrer, à l'encontre de Me Aubin, un avis de mise en cause (règle 30 des *Règles de procédure*) dans lequel ils sollicitent une contribution ou une indemnité à l'encontre de ce dernier; on lui reproche d'avoir négligé de conseiller aux St-Cœur d'embaucher les services d'un arpenteur-géomètre dans le but d'obtenir un certificat de localisation, un geste qui aurait supposément évité le genre de problème que les St-Cœur ont rencontré.

[3] Me Aubin a déposé un exposé de la défense du mis en cause. Il prétend, entre autre, a) qu'il a « accompli son mandat tel que demandé » par les St-Cœur, b) « qu'il n'existe aucun lien contractuel, de devoir ou autrement juridique » entre lui (Me Aubin) et les défendeurs dans l'action principale et c) que « l'action des défendeurs contre le mise en cause n'a aucun fondement en droit et est frivole, vexatoire et malveillant. »

[4] À titre de mis en cause, Me Aubin a aussi déposé un avis de motion demandant un jugement sommaire à l'encontre des défendeurs sous le régime de la règle 22 et, en alternative, la radiation de la demande des défendeurs contre lui à titre de mis en

cause sous le régime de la règle 23(1)(b) au motif que la plaidoirie des défendeurs contre le mis en cause ne révèle aucune cause d'action.

[5] Les St-Cœur appuient les démarches de Me Aubin contre les appelants et comprennent mal (comme Me Aubin d'ailleurs) « comment un avocat que nous ne connaissons pas (une référence à l'avocat agissant au nom des défendeurs) et que nous n'avons pas embauché, peut faire des réclamations pour nous contre notre avocat sans notre permission et ainsi nous priver de ses services et du sens de sécurité que nous connaissions quand il s'occupait de nos affaires. » Quant à Me Aubin, il indiquait dans l'affidavit à l'appui de sa motion « avoir demandé à maintes reprises aux avocats des défendeurs (Exit Realty) de justifier leur position de réclamer de moi des dommages payables aux demandeurs (les St-Cœur) et de quel droit il pourrait le faire sans l'autorisation et malgré les vœux des demandeurs » (voir le par. 17 de l'affidavit des St-Cœur appuyant Me Aubin dans sa démarche et le par. 15 de l'affidavit de Me Aubin à l'appui de sa motion).

[6] Quoiqu'il en soit, les motifs invoqués par Me Aubin sous le régime des règles 22 et 23 peuvent se résumer ainsi :

1. Le mis en cause entend démontrer qu'il n'y a jamais eu de rapports contractuels ou autre ni de devoir de prudence ni autre envers les défendeurs.
2. Le mis en cause entend démontrer que l'ajout d'un mis en cause s'applique à une demande de la part d'un défendeur contre une tierce partie ayant des rapports et obligations envers ledit défendeur afférent à l'action des demandeurs contre le défendeur.
3. Le mis en cause entend démontrer que dans les circonstances, l'ajout du mis en cause par le défendeur n'a aucun fondement en droit et est frivole, vexatoire, scandaleux et un abus des procédures judiciaires.

II. Le débat devant le juge de la motion

[7] Il est évident, à la lecture du dossier, que le juge de la motion était pressé par le temps puisqu'il devait instruire un autre procès en après-midi et n'avait que quelques heures pour trancher les questions devant lui. Il a d'ailleurs détourné l'instance en annonçant à Me Aubin qu'il croyait plus sage de ne pas traiter de sa motion sous le régime de la règle 22 mais plutôt de trancher le tout sous le régime de la règle 23. C'est du bout des lèvres que Me Aubin donnait son accord. Ce dernier indiquait toutefois vouloir préserver son droit de faire valoir ses prétentions sous le régime de la Règle 22.

[8] En bout de ligne, la décision du juge de procéder ainsi n'a pas porté de préjudice réel au mis en cause puisque les motifs invoqués pour l'obtention d'un jugement sommaire (règle 22) et ceux invoqués pour obtenir une radiation de la cause d'action (règle 23) sont les mêmes et sont fondés sur une question de droit, à savoir : est-il nécessaire, comme le prétend le mis en cause, qu'il y ait un « lien juridique » entre le défendeur et le mis en cause pour qu'un défendeur puisse émettre une mise en cause sous le régime de la règle 30. Pour le mis en cause Me Aubin, le « lien juridique » qui doit exister pour l'émission d'une mise en cause s'entend de « rapports contractuels » ou « de devoir de prudence » que le mis en cause doit avoir envers le défendeur.

[9] Lorsque Me Fontaine, l'avocate agissant au nom des défendeurs, a finalement eu droit de parole, elle a fait valoir sans relâche que l'interprétation de la règle 23 par Me Aubin était évidemment erronée. Je me permets de reprendre ses paroles puisque, comme on le verra plus tard, son interprétation est assurément la bonne :

Mais je vais essayer de faire ça vite là, mais évidemment on est clairement en désaccord avec l'interprétation de la règle concernant la mise en cause qui est proposée par Maître Aubin. Premièrement, une mise en cause c'est pour contribution et indemnité, donc, si on est responsable monétairement au demandeur mais qu'il y aurait une autre partie aussi qui aurait dû être responsable monétairement au demandeur, on peut l'apporter comme mise en cause. Il n'y a aucune --- les Règles de procédure ne disent pas qu'y a besoin d'un lien juridique entre la mise en cause (et) une

défenderesse du tout. Au contraire. [p. 11 du Recueil des principales références des appelants]

III. La décision du juge de la motion

[10] Le juge de la motion a donné raison aux prétentions du mis en cause en statuant ainsi :

Voici ma décision. La cour est d'accord a priori que la mise en cause présentement proposée par les défendeurs ne rencontre pas les exigences de la Règle 30 en raison de l'absence de lien ou obligation ou responsabilité juridique entre Maître Aubin et les défendeurs.

[...]

[...] En raison des intentions et objectifs et les paramètres de, que la Règle 30 traitant des mises en cause, O.K.? La mise en cause proposée, selon cette cour, à ce stade est trop spéculative, si on se base sur les allégations qu'on trouve dans les plaidoiries dans la mise en cause, et la cour répète qu'elle tranche cette motion sur la base de la Règle 23.

[...]

La Règle 30 ne doit pas être aussi étendue dans son application ou large pour englober un débat sur la nature ou la qualité des conseils juridiques offerts aux demandeurs par leur avocat Maître Aubin en 2009 lors de l'achat du terrain. Selon cette cour un tel débat, en plus d'être à ce stade trop spéculatif ... va inutilement compliquer et prolonger déraisonnablement la détermination par la cour des questions en litige pertinentes et existantes entre les demandeurs et défendeurs. [p. 20, 28 et 30 du Recueil des principales références des appelants]

[11] Lors de sa décision orale, le juge de la motion ajoutait, qu'à son avis, un mis en cause ajouté sous le régime de la règle 30, tel Me Aubin, ne « pourrait contester les allégations de manque d'obligation vis-à-vis les demandeurs » (p. 31 du Recueil des principales références des appelants).

IV. Analyse

[12] La règle 30.01(1) a) prévoit que « [t]out défendeur peut émettre une mise en cause contre une personne qui n'est pas partie à l'action et qui lui est redevable, ou est susceptible de le lui être, de la totalité ou d'une partie de ce qui fait l'objet de la demande principale ».

[13] De plus, l'art. 5 de la *Loi sur la négligence contributive*, L.R.N.-B. 2011, c. 131 prévoit que « [l]orsqu'il appert qu'une personne qui n'est pas encore partie à une action est ou peut être responsable, en tout ou en partie, des dommages-intérêts réclamés, elle peut être ajoutée à l'action comme défendeur ou être mise en cause aux conditions qui semblent justes ».

[14] En l'espèce, il s'agit d'une affaire où les demandeurs prétendent avoir subi des dommages pécuniaires dépassant les 35,000 \$ en raison de la négligence des agents immobiliers Exit Realty et Jacques Comeau à leur endroit. En revanche, ces derniers nient toute responsabilité envers les demandeurs et prétendent, en plus, que Me Aubin à titre d'avocat agissant pour les demandeurs lors de cette transaction, est une personne qui pourrait être responsable, en tout ou en partie, des dommages-intérêts réclamés par les demandeurs contre eux. C'est dans ce contexte que les défendeurs Exit Realty et Jacques Comeau ont émis une mise en cause à l'encontre de Me Aubin en alléguant ce qui suit :

1. En tout temps pertinent, les demandeurs ont retenus les services de Maître Aubin dans le but de protéger leurs intérêts lors de la transaction qui fait l'objet de l'action principale.
2. Maître Aubin a fait preuve de négligence professionnelle en omettant d'informer les demandeurs de l'importance d'obtenir un certificat de localisation afin d'identifier avec précisions les bornes du terrain qu'il désirait acheter et en omettant de les informer que le certificat de titre n'était pas suffisant pour atteindre cet objectif.

3. Si les demandeurs ont subi les dommages pécuniaires mentionnés dans l'exposé de la demande, ces dommages ont été causés, en tout ou en partie, par la négligence de Maître Aubin et ce dernier doit donc contribuer à payer ces dommages en fonction de son degré de responsabilité, advenant que les défendeurs soient tenus responsables envers les demandeurs.

[15] Bref, les défendeurs nient qu'il y ait eu négligence de leur part et affirment que, s'ils sont responsables en quoi que ce soit des dommages pécuniaires subis par les demandeurs, la faute en revient, du moins en partie, à Me Aubin en raison de la négligence professionnelle de ce dernier.

[16] Selon moi, c'est à bon droit que Me Fontaine affirmait que les défendeurs pouvaient joindre Me Aubin comme mis en cause en l'absence de « lien juridique » entre les défendeurs et Me Aubin. Bien sûr, il est possible qu'il y ait parfois un lien juridique entre les défendeurs et le mis en cause, mais ce n'est pas un prérequis. Après tout, la réclamation des défendeurs à l'encontre du mis en cause n'en est pas une pour des dommages-intérêts causés par la négligence du mis en cause vis-à-vis les défendeurs. Il s'agit plutôt d'une demande des défendeurs contre Me Aubin pour une contribution ou une indemnité si les défendeurs devaient éventuellement être tenus responsables envers les demandeurs. Bien sûr, contrairement à ce que le juge de la motion croyait, Me Aubin, à titre de mis en cause, aurait l'occasion de faire valoir qu'il a agi en tout temps sans négligence dans l'exécution de son mandat si la mise en cause devait suivre son cours.

[17] Le juge de la motion a statué sur la motion pour la radiation de la mise en cause pour absence de cause d'action raisonnable sous le régime de la règle 23. Cela étant, il lui fallait appliquer un des principes énoncés dans plusieurs arrêts de la Cour Suprême du Canada et de cette Cour. En l'occurrence, le juge de la motion ne devait pas rejeter la mise en cause à moins qu'il était évident et manifeste, *dans l'hypothèse où les faits allégués seraient avérés* que les allégations contre le mis en cause tels que mentionnées ne révélaient aucune cause d'action raisonnable. Sinon, le juge de la motion devait laisser la mise en cause suivre son cours (voir *R. c. Imperial Tobacco Canada*

Ltée, 2011 CSC 42, [2011] 3 R.C.S. 45, au par. 17; *Succession Odhavji c. Woodhouse*, 2003 CSC 69, [2003] 3 R.C.S. 263, au par. 15; *Hunt c. Carey Canada Inc.*, [1990] 2 R.C.S. 959, [1990] A.C.S. n° 93 (QL), au par. 33; *Sewell c. Compagnie d'assurance ING du Canada*, 2007 NBCA 42, 314 R.N.-B. (2^e) 330, au par. 26, le juge en chef Drapeau; *Simson et autres c. Deer Island Credit Union Limited et Barteau et autres*, 2012 NBCA 92, 395 R.N.-B. (2^e) 76, au par. 6, le juge Richard).

[18] Selon moi, le juge a erré en droit non seulement lorsqu'il a statué, qu'en l'espèce, il devait exister un lien juridique entre les défendeurs et le mis en cause pour permettre l'émission d'un mise en cause; il a aussi erré en droit lorsqu'il a déclaré que les prétentions des défendeurs à l'encontre du mis en cause (Me Aubin) étaient spéculatives et qu'il s'agissait d'un autre facteur qui militait en faveur de la radiation de la mise en cause sous le régime de la règle 23. Sur ce point précis, le juge de la motion devait présumer vrais tous les faits énoncés dans la mise en cause. S'il avait appliqué ce principe important correctement, il aurait refusé, à bon droit, de radier la mise en cause au motif qu'il n'était pas évident et manifeste que les allégations retrouvées dans la mise en cause ne révélaient pas les éléments essentiels d'une cause d'action soutenable en droit.

[19] Le juge de la motion a aussi exprimé l'inquiétude que l'arrivée du mis en cause dans cette affaire retarde indûment le déroulement de l'action principale entre les St-Cœur et Exit Realty Ltd. et Jacques Comeau. En réponse, je ferais remarquer que la règle 30.11 permet à un juge, sur motion, d'imposer des conditions pour éviter un préjudice aux parties.

V. Dispositif

[20] Pour ces motifs, j'accueillerais l'appel et j'écarterais la décision du juge de la motion radiant la mise en cause ainsi que son ordonnance à l'égard des dépens en faveur du mis en cause.

[21] Les appelants ont droit à leurs dépens en appel contre le mis en cause au montant de 2 500 \$.

DESCHÊNES, J.A.

I. Introduction and Background

[1] On November 5, 2010, the plaintiffs, Joan Savoie St-Cœur and Robert St-Cœur (the respondents), brought an action for damages against the defendants, Exit Realty Associates and Jacques Comeau (the appellants). In their Statement of Claim, the St-Cœurs claim that they suffered damages as a result of the defendants' wrongdoing, during the purchase of a parcel of land, owing to the representations and warranties made by the defendants as real estate agents in connection with the location of the boundaries of the property. At the time of the transaction, the St-Cœurs had retained the services of solicitor Martin Aubin.

[2] The appellants filed a Statement of Defence in which they deny any liability to the St-Cœurs. The appellants also served Mr. Aubin with a Notice of Third Party Claim (Rule 30 of the *Rules of Court*) seeking a contribution or indemnity from him. It is alleged he failed to advise the St-Cœurs to hire a surveyor in order to obtain a building location survey, which supposedly would have prevented the type of problem the St-Cœurs encountered.

[3] Mr. Aubin filed a Third Party Defence. He contends, *inter alia*, that a) he [TRANSLATION] "discharged his mandate as requested" by the St-Cœurs; b) [TRANSLATION] "there is no contractual relationship, duty or other legal relationship" between him (Mr. Aubin) and the defendants in the main action; and c) [TRANSLATION] "the defendants' action against the third party has no basis in law and is frivolous, vexatious and malicious."

[4] As third party, Mr. Aubin also filed a Notice of Motion seeking summary judgment against the defendants under Rule 22 and, in the alternative, the striking out of

their claim against him as third party under Rule 23(1)(b) on the basis that their pleading against the third party does not disclose a cause of action.

[5] The St-Cœurs support the steps Mr. Aubin is taking against the appellants and, much like Mr. Aubin, do not understand [TRANSLATION] “how a lawyer whom we do not know (a reference to the lawyer acting on behalf of the defendants) and whom we did not hire, can make claims on our behalf against our own lawyer without our permission, thereby depriving us of his services and the sense of security we had when he was handling our affairs.” As for Mr. Aubin, he indicated in his affidavit in support of the motion that he [TRANSLATION] “had repeatedly asked counsel for the defendants (Exit Realty) to justify their position of claiming damages from me that would be payable to the plaintiffs (the St-Cœurs) and by what right he could do so without the plaintiffs’ authorization and against their wishes” (see para. 17 of the St-Cœurs’ affidavit supporting Mr. Aubin’s efforts and para. 15 of Mr. Aubin’s affidavit in support of his motion).

[6] In any event, the grounds raised by Mr. Aubin under Rules 22 and 23 can be summarized as follows:

1. The third party intends to show that there was never a contractual or other relationship with, or a duty of care or other duty towards the defendants.
2. The third party intends to show that the addition of a third party applies to a claim by a defendant against a third party who has a relationship with and duties to said defendant in connection with the plaintiffs’ action against the defendant.
3. The third party intends to show that, under the circumstances, the defendants’ addition of the third party has no basis in law and is frivolous, vexatious, scandalous and an abuse of process.

II. Hearing before the Motion Judge

[7] It is clear from reading the record that the motion judge was pressed for time, since he had to hear another trial in the afternoon and had only a few hours to deal with the issues before him. He also sidetracked the proceedings by telling Mr. Aubin that he thought it was wiser not to deal with his motion under Rule 22, but rather to deal with everything under Rule 23. Mr. Aubin reluctantly agreed, although he did indicate he wanted to reserve his right to make his submissions under Rule 22.

[8] In the end, the judge's decision to proceed this way did no real harm to the third party, since the grounds raised with a view to obtaining summary judgment (Rule 22) are the same as those raised with a view to having the cause of action struck out (Rule 23) and are based on an issue of law, namely: is it necessary, as the third party contends, for there to be a "legal relationship" between the defendant and the third party in order for a defendant to issue a third party claim under Rule 30? In the view of the third party, Mr. Aubin, the "legal relationship" that must exist in order for a third party claim to be issued is a "contractual relationship" or "duty of care," which the third party must owe to the defendant.

[9] When Ms. Fontaine, the lawyer acting on behalf of the defendants, finally had the floor, she argued that Mr. Aubin's interpretation of Rule 23 was obviously wrong. I take the liberty of quoting her since her interpretation is certainly the correct one, as we will see later [TRANSLATION]:

I'm going to try to do this quickly, although we clearly disagree with the interpretation of the third party claim rule suggested by Mr. Aubin. First, a third party claim is for contribution and indemnity, so if someone is monetarily liable to the plaintiff but another party also ought to have been monetarily liable to the plaintiff, that person can be added as a third party. There is no --- the *Rules of Court* don't say that there has to be a legal relationship between the third party (and) a defendant at all. Quite the opposite. [p. 11 of the Appellants' Book of Essential References]

III. Motion Judge's Decision

[10] The motion judge agreed with the third party's contention and found as follows [TRANSLATION]:

This is my decision. The court agrees in principle that the Third Party Claim now being put forward by the defendants does not meet the requirements of Rule 30 because there is no legal relationship, duty or liability between Mr. Aubin and the defendants.

[...]

[...] Given the intentions, objectives and parameters of, that Rule 30 dealing with third party claims. O.K. In the Court's view, the proposed Third Party Claim is too speculative at this stage, if it rests on the allegations set out in the pleadings in the Third Party Claim, and the Court reiterates that it is determining this motion based on Rule 23.

[...]

Rule 30 should not be so comprehensive in its application, or broad, as to cover an argument over the nature or quality of the legal advice that the plaintiffs were offered by Mr. Aubin, their lawyer, in 2009 at the time the land was purchased. In this Court's opinion, such an argument, in addition to being too speculative at this stage... will needlessly complicate and unreasonably prolong the Court's determination of the relevant and existing issues between the plaintiffs and the defendants. [p. 20, 28 and 30 of the Appellants' Book of Essential References]

[11] When he gave his decision from the bench, the motion judge added that, in his opinion, a third party added under Rule 30, like Mr. Aubin, [TRANSLATION] "would [not] be able to dispute the contention that there is no duty to the plaintiffs" (p. 31 of the Appellants' Book of Essential References).

IV. Analysis

[12] Rule 30.01(1)(a) provides that “[a] defendant may issue a Third Party Claim against a person who is not a party to the action, and who is, or may be, liable to him for all or part of the claim of the plaintiff”.

[13] Moreover, section 5 of the *Contributory Negligence Act*, R.S.N.B. 2011, c. 131, provides that “[w]hen it appears that a person who is not already a party to an action is or may be wholly or partly responsible for the damages claimed, that person may be added as a party defendant or may be made a third party to the action on the terms that may be considered just”.

[14] In the case at bar, the plaintiffs claim they suffered pecuniary damages in excess of \$35,000 owing to the negligence of real estate agents Exit Realty and Jacques Comeau. Exit Realty and Jacques Comeau, on the other hand, deny any liability to the plaintiffs and further contend that as the lawyer acting for the plaintiffs during this transaction, Mr. Aubin is someone who may be wholly or partly responsible for the damages claimed by the plaintiffs. It is in this context that the defendants, Exit Realty and Jacques Comeau, issued a Third Party Claim against Mr. Aubin, alleging as follows [TRANSLATION]:

1. At all material times, the plaintiffs retained Mr. Aubin’s services in order to protect their interests during the transaction that is the subject of the main action.
2. Mr. Aubin displayed professional negligence in failing to inform the plaintiffs of the importance of obtaining a building location survey in order to accurately identify the boundaries of the parcel of land they wanted to buy, and by failing to inform them that the certificate of title would not suffice for that purpose.
3. If the plaintiffs suffered the pecuniary damages mentioned in the Statement of Claim, those damages were caused, in whole or in part, by Mr. Aubin’s negligence and he should, therefore, contribute to

paying for those damages to the extent of his responsibility, in the event that the defendants are held liable to the plaintiffs.

[15] In short, the defendants deny that they were negligent and maintain that, if they are liable in any way for the pecuniary damages suffered by the plaintiffs, the fault lies, at least in part, with Mr. Aubin due to his professional negligence.

[16] In my view, Ms. Fontaine rightly contended the defendants could add Mr. Aubin as a third party in the absence of a “legal relationship” between themselves and Mr. Aubin. Of course, there may sometimes be a legal relationship between the defendants and the third party, but it is not a prerequisite. After all, the defendants’ claim against the third party is not one for damages caused by the third party’s negligence towards the defendants. Rather, it is a claim by the defendants against Mr. Aubin for contribution or indemnity in the event the defendants are ultimately held liable to the plaintiffs. Of course, contrary to what the motion judge believed, Mr. Aubin, as third party, would have the opportunity to argue that he was not negligent at any time in fulfilling his mandate if the Third Party Claim were to run its course.

[17] The motion judge was required to rule on a motion to strike out the Third Party Claim for lack of a reasonable cause of action pursuant to Rule 23. This being the case, he was required to apply a principle set out in a number of decisions from the Supreme Court of Canada and this Court. Under the circumstances, the motion judge should not have dismissed the Third Party Claim unless it was plain and obvious, *assuming the facts pleaded to be true*, that the allegations against the third party disclosed no reasonable cause of action. If it was not plain and obvious, the motion judge should have allowed the Third Party Claim to run its course (see *R. v. Imperial Tobacco Canada Ltd.*, 2011 SCC 42, [2011] 3 S.C.R. 45, at para. 17; *Odhavji Estate v. Woodhouse*, 2003 SCC 69, [2003] 3 S.C.R. 263, at para. 15; *Hunt v. Carey Canada Inc.*, [1990] 2 S.C.R. 959, [1990] N.B.J. No. 93 (QL), at para. 33; *Sewell v. ING Insurance Company of Canada*, 2007 NBCA 42, 314 N.B.R. (2d) 330, at para. 26, *per* Drapeau, C.J.N.B.;

Simson et al. v. Deer Island Credit Union Limited and Barteau et al., 2012 NBCA 92, 395 N.B.R. (2d) 76, at para. 6, *per* Richard, J.A.).

[18] In my view, the judge erred in law, not only when he ruled that, in this case, there had to be a legal relationship between the defendants and the third party in order for a third party claim to be issued, but also when he found that the defendants' claims against the third party (Mr. Aubin) were speculative and that this was another factor that militated in favour of striking out the Third Party Claim pursuant to Rule 23. On this specific point, the motion judge should have assumed that all of the facts set out in the Third Party Claim were true. If he had properly applied this important principle, he would have rightly denied the motion to strike out the Third Party Claim because it was not plain and obvious that the allegations in the Third Party Claim did not disclose the essential elements of a cause of action.

[19] The motion judge also expressed concern that the addition of the third party to this case would unduly delay proceedings in the main action between the St-Cœurs and Exit Realty Ltd. and Jacques Comeau. In response, I would point out that Rule 30.11 allows a judge, on motion, to impose terms in order to prevent prejudice to the parties.

V. Disposition

[20] For these reasons, I would allow the appeal and set aside the motion judge's decision striking out the Third Party Claim, as well as his order as to costs in favour of the third party.

[21] The appellants are entitled to their costs on appeal against the third party in the amount of \$2,500.