

SUPREME COURT OF CANADA -APPEAL HEARD

OTTAWA, 17/02/00. THE SUPREME COURT OF CANADA ANNOUNCED TODAY THAT THE FOLLOWING APPEAL WAS HEARD ON FEBRUARY 17, 2000.

SOURCE: SUPREME COURT OF CANADA (613) 995-4330

COUR SUPRÊME DU CANADA - APPEL ENTENDU

OTTAWA, 17/02/00. LA COUR SUPRÊME DU CANADA A ANNONCÉ AUJOURD'HUI QUE L'APPEL SUIVANT A ÉTÉ ENTENDU LE 17 FÉVRIER 2000.

SOURCE: COUR SUPRÊME DU CANADA (613) 995-4330

HER MAJESTY THE QUEEN v. MARTEL BUILDING LIMITED (F.C.)(26893)

RESERVED / EN DÉLIBÉRÉ

26893

HER MAJESTY THE QUEEN v. THE MARTEL BUILDING LIMITED

Torts - Failure to renew a lease of commercial office space - Breach of an implied term to renew - Breach of agreement for renewal - Negligence in failing to negotiate in good faith - Negligence in conduct of lease renewal negotiations - Negligence in preparing tender documents and in evaluating a bid - Whether or to what extent the law of negligence permits recovery of pure economic losses associated with a lost opportunity to negotiate a lease renewal or a lost reasonable expectation of receiving a lease contract following a fair tender process - Whether this Court should expand the classes of cases where recovery is allowed for pure economic loss to include cases of negligence in the conduct of commercial negotiations and tendering of contracts.

The Appellant had been leasing the larger part of the Respondent's building, the Martel building, since its construction in 1975 under a ten-year lease due to expire on August 31, 1993, with an option for renewal. The premises were occupied by the Atomic Energy Control Board. The National Capital Region Division of Public Works and its different subdivisions was the leasing party for federal agencies.

In anticipation of the expiration of the lease, the Respondent's President and Chief Executive Officer, Mr. McMurray, met with representatives of Public Works, Messrs. Séguin and Mahar, to negotiate the possibility of a renewal. The Respondent planned to renovate the building in conjunction with the renewal. Despite numerous meetings, Mr. Séguin failed to communicate properly with Mr. McMurray with the result that Mr. McMurray was never advised that Public Works required further information than that already provided to Mr. Séguin. In the end, Public Works decided to proceed by way of a call for tenders in order to acquire the necessary leased space.

The Respondent participated in the tenders. When the bids were opened, it appeared to have won the tenders. The Respondent was not awarded the contract despite having been the lowest bidder. The tender invitation had carried the standard clause that the Appellant was not required to accept the lowest or any bid. It was found that the Respondent's bid had been calculated as more costly than the second lowest bid, mainly because of additional costs added by the Appellant to the Respondent's bid for fit-up and other costs.

The Respondent commenced an action claiming breach of an implied term to renew in the lease, breach of a negotiated agreement for renewal, and negligence. It claimed that the Appellant had been negligent in conducting the lease renewal negotiations, preparing tender documents and evaluating the Respondent's bid. The trial judge allowed the Respondent to amend its statement of claim to include a distinct tort of failure to negotiate in good faith. The Federal Court, Trial Division dismissed the action. The Respondent appealed. With respect to the amendment to the statement of claim, the Federal Court of Appeal held that the Appellant had been offered an opportunity to reopen its case, had suffered no prejudice and that the new claims of negligence had rested upon the same facts as those upon which the other claims had been based. The Federal Court of Appeal then allowed the appeal, found negligence in the tender process, set aside the trial judgment and remanded the matter to the Federal Court, Trial Division for a determination of damages.

Origin of the case: Federal Court of Appeal
File No.: 26893
Judgment of the Court of Appeal: July 16, 1998
Counsel: David Sgayias Q.C. and Frederick B. Woyiwada for the Appellant
James H. Smellie and M. Lynn Starchuk for the Respondent

26893 SA MAJESTÉ LA REINE C. THE MARTEL BUILDING LIMITED

Responsabilité délictuelle - Défaut de reconduire un bail commercial de locaux à bureaux - Violation d'une condition implicite de reconduction - Violation d'une entente de reconduction - Conduite négligente par le défaut de négociier de bonne foi - Conduite négligente lors des négociations pour la reconduction du bail - Conduite négligente dans la préparation des documents fournis aux soumissionnaires et dans l'évaluation des soumissions - Le droit en matière de négligence permet-il, et dans l'affirmative, dans quelle mesure permet-il le recouvrement des pertes purement financières liées à une occasion manquée de négociier la reconduction d'un bail ou à la perte de l'attente légitime de se voir attribuer le marché à la suite d'une procédure équitable de soumission? - La Cour devrait-elle élargir la catégorie des cas pour lesquels le recouvrement des pertes purement financières est permis pour y inclure les cas de négligence lors de la conduite des négociations commerciales et de l'appel d'offres?

L'appelante était locataire de la plus grande partie des locaux de l'immeuble de l'intimée (l'immeuble Martel) et ce, depuis la construction de l'immeuble en 1975. Le bail consenti à l'appelante était d'une durée de dix ans et expirait le 31 août 1993. Le bail était assorti d'une option de reconduction. Les locaux loués étaient occupés par la Commission de contrôle de l'énergie atomique. La Division des Travaux publics de la Région de la capitale nationale et ses différentes sous-divisions était chargée de conclure les baux pour le compte de divers organismes fédéraux.

En prévision de l'expiration du bail, le président-directeur général de l'intimée, M. McMurray, a rencontré des représentants de Travaux publics, MM. Séguin et Mahar, pour examiner la possibilité de reconduire le bail. L'intimée prévoyait procéder à la réfection de l'immeuble une fois le bail reconduit. Malgré les nombreuses rencontres qui ont eu lieu, il y a eu un malentendu entre M. Séguin et M. McMurray, de sorte que celui-ci n'a jamais été avisé que Travaux publics avait besoin d'autres renseignements en plus de ceux qui avaient été fournis à M. Séguin. Travaux publics a finalement décidé de lancer un appel d'offres dans le but d'acquérir la superficie locative nécessaire.

L'intimée a participé à l'appel d'offres. À l'ouverture des offres, l'appelante avait apparemment présenté la soumission gagnante. Le marché ne lui a cependant pas été attribué, même si sa soumission était la plus basse. L'appel d'offres était assorti de la clause habituelle stipulant que l'appelante n'était tenue d'accepter ni l'offre la plus basse ni une offre quelconque. L'on a par la suite découvert que l'offre de l'intimée avait été calculée comme étant plus coûteuse que celle de la deuxième offre parmi les plus basses, en raison surtout des frais supplémentaires ajoutés par l'appelante à la soumission de l'intimée au titre notamment des coûts d'aménagement.

L'intimée a introduit une action fondée sur la violation d'une condition implicite de reconduire le bail, la violation d'une entente négociée de reconduction et la négligence. Elle plaide que l'appelante a fait preuve de négligence dans la conduite des négociations relatives à la reconduction du bail, dans la préparation des documents fournis aux soumissionnaires et dans l'évaluation de la soumission de l'intimée. Le juge de première instance a permis à l'intimée de modifier sa déclaration pour y inclure, en tant que droit d'action distinct, une poursuite en responsabilité fondée sur le défaut de négociier de bonne foi. La Cour fédérale, Section de première instance a rejeté l'action. L'intimée a porté le jugement en appel. En ce qui concerne la modification de la déclaration, la Cour d'appel fédérale a conclu que l'appelante s'était vue offrir la possibilité de modifier ses conclusions, qu'elle n'avait subi aucun préjudice et que les nouvelles poursuites pour négligence reposaient sur les mêmes faits que ceux sur lesquels les autres conclusions étaient fondées. La Cour d'appel fédérale a par la suite accueilli l'appel, conclu à la négligence dans le cadre du processus d'appel d'offres, annulé la décision de première instance et renvoyé le dossier à la section de première instance de la Cour fédérale pour une évaluation des dommages-intérêts.

Origine : Cour d'appel fédérale
N° du greffe : 26893
Arrêt de la Cour d'appel : Le 16 juillet 1998
Avocats : David Sgayias, c.r., et Frederick B. Woyiwada pour l'appelante
James H. Smellie et M. Lynn Starchuk pour l'intimée
