

Supreme Court of Canada / Cour suprême du Canada

(le français suit)

JUDGMENTS TO BE RENDERED IN LEAVE APPLICATIONS

July 20, 2015

For immediate release

OTTAWA – The Supreme Court of Canada announced today that judgment in the following applications for leave to appeal will be delivered at 9:45 a.m. EDT on Thursday, July 23, 2015. This list is subject to change.

PROCHAINS JUGEMENTS SUR DEMANDES D'AUTORISATION

Le 20 juillet 2015

Pour diffusion immédiate

OTTAWA – La Cour suprême du Canada annonce que jugement sera rendu dans les demandes d'autorisation d'appel suivantes le jeudi 23 juillet 2015, à 9 h 45 HAE. Cette liste est sujette à modifications.

-
1. *Erich Chemama v. Majesty the Queen* (Que.) (Criminal) (By Leave) ([36431](#))
 2. *Peter Rowe v. Corporation of the Township of St. Joseph* (Ont.) (Civil) (By Leave) ([36411](#))
 3. *John H. Ho v. Alberta Association of Architects* (Alta.) (Civil) (By Leave) ([36395](#))
 4. *Canadian National Railway Company v. Corporation of the City of Kitchener et al.* (Ont.) (Civil) (By Leave) ([36398](#))
 5. *Romandale Farms Limited et al. v. First Elgin Mills Developments Inc.* (Ont.) (Civil) (By Leave) ([36115](#))

36431 Erich Chemama v. Her Majesty the Queen
(Que.) (Civil) (By Leave)

Criminal law — Appeals to Supreme Court of Canada — Release pending determination of application for leave to appeal — Court of Appeal dismissed motions for applicant's release pending determination of leave application by Supreme Court, for review by Court of Appeal of its earlier decision to same effect and for appointment of counsel, because applicant presented no submissions on merit of motions — Whether Court of Appeal erred in not appointing counsel or in denying applicant release pending determination of his leave application by Supreme Court? — Whether there was any miscarriage of justice?

The applicant, Mr. Chemama, applied pursuant to s. 684 of the *Criminal Code* for Mr. Daniel Brodsky, a member of the Law Society of Upper Canada, to represent him in his various appeals to the Quebec Court of Appeal. The Court of Appeal was willing to appoint Mr. Brodsky, but the latter would not accept the fee schedule agreed upon

by the Barreau du Québec and the Minister of Justice. Therefore, the Court of Appeal dismissed the motion to have Mr. Brodsky appointed, and instead ordered that *amicus curiae* be appointed. Savard J.A. of the Court of Appeal granted Mr. Chemama's subsequent motion to stay the appointment of *amicus curiae* but dismissed his motion for release from custody pending appeal to the Supreme Court. Later, Duval Hesler C.J.Q. dismissed Mr. Chemama's motions for release pending determination of his leave application in the Supreme Court, for review by the Court of Appeal of Savard J.A.'s decision to the same effect, and for appointment of counsel.

June 6, 2014
Court of Appeal of Quebec (Montréal)
(Hilton, Doyon and Marcotte J.J.A.)
[2014 QCCA 1269](#)

Mr. Chemama's application pursuant to s. 684 of the *Criminal Code* for the appointment of Mr. Daniel Brodsky to represent him in his various appeals to the Court of Appeal dismissed. Instead, Court of Appeal ordered that *amicus curiae* be appointed.

December 10, 2014
Court of Appeal of Quebec (Montréal)
(Savard J.A.)
[2014 QCCA 2322](#)

Mr. Chemama's motion to stay appointment of *amicus curiae* granted but motion for his release from custody pending appeal dismissed.

February 4, 2015
Court of Appeal of Quebec (Montréal)
(Duval Hesler C.J.Q.)
[2015 QCCA 305](#)

Motions for release pending determination of application for leave to appeal to Supreme Court, for review by Court of Appeal of its earlier decision to same effect (see above), and for assignment of counsel dismissed.

April 7, 2015
Supreme Court of Canada

Application for leave to appeal filed, together with motion to appoint counsel.

36431 Erich Chemama c. Sa Majesté la Reine
(Qc) (Civile) (Sur autorisation)

Droit criminel — Appels à la Cour suprême du Canada — Remise en liberté jusqu'à ce qu'il soit statué sur la demande d'autorisation d'appel — Rejet, par la Cour d'appel, des requêtes pour remise en liberté du demandeur en attendant que la Cour suprême statue sur la demande d'autorisation d'appel, pour révision, par la Cour d'appel, de sa décision en ce sens et pour désignation d'un avocat, parce que le demandeur n'a présenté aucune observation sur le bien-fondé des requêtes — La Cour d'appel a-t-elle eu tort de ne pas désigner un avocat ou de refuser au demandeur sa remise en liberté jusqu'à ce que la Cour suprême tranche sa demande d'autorisation d'appel? — Y a-t-il eu erreur judiciaire?

Le demandeur, M. Chemama, a demandé, sur le fondement de l'art. 684 du *Code criminel*, que M^e Daniel Brodsky, membre du Barreau du Haut-Canada, le représente dans le cadre de ses divers appels à la Cour d'appel du Québec. La Cour d'appel était disposée à désigner M^e Brodsky, mais ce dernier n'acceptait pas le barème de frais et honoraires sur lequel se sont entendus le Barreau du Québec et la ministre de la Justice. En conséquence, la Cour d'appel a rejeté la requête pour faire désigner M^e Brodsky et a plutôt ordonné la nomination d'un *amicus curiae*. La juge Savard, de la Cour d'appel, a fait droit à la requête subséquente de M. Chemama visant à suspendre la nomination d'un *amicus curiae*, mais a rejeté sa requête pour remise en liberté pendant que l'appel était en instance devant la Cour suprême. Par la suite, la juge en chef Duval Hesler a rejeté les requêtes de M. Chemama pour sa remise en liberté en attendant que la Cour suprême statue sur sa demande d'autorisation d'appel, pour révision, par la Cour d'appel, de la décision en ce sens de la juge Savard et pour désignation d'un avocat.

6 juin 2014
Cour d'appel du Québec (Montréal)
(Juges Hilton, Doyon et Marcotte)
[2014 QCCA 1269](#)

Rejet de la demande présentée par M. Chemama sur le fondement de l'art. 684 du *Code criminel* en vue de faire désigner M^e Daniel Brodsky pour qu'il le représente dans le cadre de ses divers appels à la Cour d'appel. La Cour d'appel a plutôt ordonné la

10 décembre 2014
Cour d'appel du Québec (Montréal)
(Juge Savard)
[2014 QCCA 2322](#)

nomination d'un *amicus curiae*.

Requête de M. Chemama en suspension de la nomination d'un *amicus curiae* accueillie, mais rejet de la requête pour sa remise en liberté pendant que l'appel est en instance.

4 février 2015
Cour d'appel du Québec (Montréal)
(Juge en chef Duval Hesler)
[2015 QCCA 305](#)

Rejet des requêtes pour remise en liberté jusqu'à ce qu'il soit statué sur la demande d'autorisation d'appel à la Cour suprême, pour révision, par la Cour d'appel, de sa décision en ce sens (susmentionnée) et pour désignation d'un avocat.

7 avril 2015
Cour suprême du Canada

Demande d'autorisation d'appel déposée avec la requête en désignation d'un avocat.

36411 Peter Rowe v. Corporation of the Township of St. Joseph
(Ont.) (Civil) (By Leave)

Municipal law – Taxation – Property assessments – Whether Court of appeal erred in limiting applicant's appeal to the tax arrears – Whether Court of Appeal erred in failing to consider timing and effect of realty taxes, the duty to the public owed by MCAP and Township in assessing and applying realty taxes, the statutory duty to provide notice by Township and MCAP in applying the MCAP realty tax assessment; and in finding realty tax clause valid.

In April, 2004, Mr. Rowe and the respondent Township entered into an offer to lease for restaurant space located at the Richards Landing Municipal Marina. The marina lands were owned by the federal Crown and leased by the Township. The offer provided that the tenant would be "responsible to pay any and all realty taxes and assessments applicable to the leased premises". At the time, the Marina had not yet been assessed for municipal realty taxes. In June, 2004, Mr. Rowe's lawyer advised him by letter that: "You should determine in advance what those realty taxes are so you can determine whether you can afford to lease the premises". Rowe did not do so. The formal sublease signed on May 19, 2005 provided that the subtenant would be "responsible to pay all realty taxes and assessments applicable to the subject property". The Municipal Property Assessment Corporation did not provide the Township with a property assessment notice until November, 2007. The following month, the Township sent Mr. Rowe tax notices for the years 2005, 2006 and 2007 in the principal amount of \$11,345.68. Mr. Rowe did not pay the Township any amount for realty taxes. The Township gave Mr. Rowe notice that unless he paid the arrears due under the sublease, including the realty tax arrears, the subtenancy would be terminated and the Township would sue for the arrears. Mr. Rowe vacated the leased premises in September, 2008 without paying the arrears.

September 4, 2013
Ontario Superior Court of Justice
(Gareau J.)
2013 ONSC 5259

Judgment for Township in the amount of \$35,176.41;
Applicant's claims and counterclaims dismissed

February 25, 2015
Court of Appeal for Ontario
(Weiler, Epstein and Brown JJ.A.)
[2015 ONCA 128](#)

Applicant's appeal dismissed

April 27, 2015
Supreme Court of Canada

Application for leave to appeal filed

36411 Peter Rowe c. Canton de St. Joseph
(Ont.) (Civile) (Sur autorisation)

Droit municipal – Fiscalité – Évaluation foncière – La Cour d’appel a-t-elle eu tort de limiter l’appel du demandeur aux seuls arriérés d’impôt? – La Cour d’appel a-t-elle eu tort de ne pas avoir pris en considération la chronologie et l’effet des impôts fonciers, le devoir envers le public qu’ont la SEFM et le Canton dans l’évaluation foncière et l’application des impôts fonciers et l’obligation d’origine législative qu’ont le Canton et la SEFM de donner un avis dans l’application de l’impôt foncier fixé par la SEFM, et de conclure à la validité de la clause d’impôt foncier?

En avril 2004, M. Rowe et le Canton intimé ont conclu une offre de location d’un espace de restaurant situé à la marina municipale de Richards Landing. Le bien-fonds sur lequel la marina était aménagée appartenait à l’État fédéral et était loué par le Canton. L’offre prévoyait que le locataire allait être [TRADUCTION] « chargé de payer tous les impôts fonciers et cotisations imputables aux lieux loués ». À l’époque, la marina n’avait pas encore fait l’objet d’une évaluation aux fins de l’impôt foncier municipal. En juin 2004, l’avocat de M. Rowe a conseillé à ce dernier par lettre de [TRADUCTION] « déterminer à l’avance le montant de ces impôts fonciers pour qu’[il sache] [s’il avait] les moyens de louer les lieux ». Monsieur Rowe ne l’a pas fait. Le sous-bail officiel signé le 19 mai 2005 prévoyait que le sous-locataire allait être [TRADUCTION] « chargé de payer tous les impôts fonciers et cotisations imputables aux lieux sous-loués ». Ce n’est qu’en novembre 2007 que la Société d’évaluation foncière des municipalités a fourni au Canton un avis d’évaluation foncière. Le mois suivant, le Canton a envoyé à M. Rowe des avis d’imposition pour les années 2005, 2006 et 2007 pour un montant en capital de 11 345,68 \$. Monsieur Rowe n’a versé aucun impôt foncier au Canton. Le Canton a avisé M. Rowe qu’à défaut pour lui de payer les arriérés exigibles en exécution du sous-bail, y compris les arriérés d’impôts fonciers, la sous-location serait résiliée et le Canton intenterait une poursuite pour récupérer les arriérés. Monsieur Rowe a quitté les lieux loués en septembre 2008, sans payer les arriérés.

4 septembre 2013
Cour supérieure de justice de l’Ontario
(Juge Gareau)
2013 ONSC 5259

Jugement de 35 176,41 \$ en faveur du Canton; rejet des demandes principales et reconventionnelles du demandeur

25 février 2015
Cour d’appel de l’Ontario
(Juges Weiler, Epstein et Brown)
[2015 ONCA 128](#)

Rejet de l’appel du demandeur

27 avril 2015
Cour suprême du Canada

Dépôt de la demande d’autorisation d’appel

36395 John H. Ho v. Alberta Association of Architects
(Alta.) (Civil) (By Leave)

Administrative law — Appeals — Alberta Association of Architects — Complaint Review Committee — Bias — New evidence — Witnesses — Interpretation — *Architects Act of Alberta*, R.S.A. 2000, c. A-44 — Whether the Chair of the Review Committee had a direct financial interest in the outcome of the hearing — Whether a member of the hearing Committee was biased in that he employed a member of the project’s volunteer building committee — Whether the Court of Appeal failed to apply the correct test for bias — Whether the Council’s refusal to summon the applicant’s proposed witnesses to testify on the appeal to Council was a denial of procedural fairness — Whether the Court of Appeal failed to interpret the relevant provision of the Act correctly — Whether the Court of Appeal failed to interpret the section of the Act allowing for engagement of out of province architects properly — Whether the Court of Appeal erred in deferring to the finding of Committee and Council that the applicant was guilty of unprofessional conduct when the facts clearly did not warrant such a finding.

Mr. Ho, an architect in British Columbia, acknowledged that he prepared plans, drawings and specifications for a Buddhist temple in Edmonton under the terms of a contract dated March 1, 2004, between Mr. Ho and the temple. Those activities are clearly included in the practice of architecture within the meaning of s. 1(1) of the *Architects Act of Alberta*, R.S.A. 2000, c. A-44. Mr. Ho was not registered with the Association until June 20, 2011. The membership of the Alberta architect listed as a field review architect for the project ceased to be a member in November 2005, and it was later found that he had passed away. Mr. Ho failed to complete the contract and his actions impeded the temple's ability to engage the services of a different registered architect to complete the work after relations between Mr. Ho and the temple soured. The temple Master complained to the Association about Mr. Ho's conduct. Mr. Ho later indicated that he would not be renewing his annual membership when it expired. The complaint was investigated by the Chair of the Complaint Review Committee, who referred the complaint to a hearing Committee. He rephrased the complaint into three distinct counts. The Committee heard the complaint on January 16, 2013, and, by operation of s. 24 of the Act, Mr. Ho's application to de-register became effective when it was approved by Council on January 18, 2013. The Committee found that the Association had established two of the three counts of unprofessional conduct, and ordered Mr. Ho to pay \$10,000 penalty for each count, plus costs. It also ordered Mr. Ho to take a course, and a summary of the case was to be published. The Council dismissed Mr. Ho's appeal, confirmed the Committee's findings of unprofessional conduct and the sanctions imposed, plus costs. The Court of Appeal dismissed Mr. Ho's appeal.

January 3, 2014
Council of the Alberta Association of Architects
(Chambers J.)

Appeal of Committee's finding that the Association had established two counts of unprofessional conduct and its award of costs dismissed with costs

February 18, 2015
Court of Appeal of Alberta (Edmonton)
(Watson, Veldhuis, Brown J.J.A.)
[2015 ABCA 68](#)

Appeal dismissed

April 20, 2015
Supreme Court of Canada

Application for leave to appeal filed

36395 John H. Ho c. Alberta Association of Architects
(Alb.) (Civile) (Sur autorisation)

Droit administratif — Appels — Ordre des architectes de l'Alberta — Comité d'examen des plaintes — Partialité — Preuve nouvelle — Témoins — Interprétation — *Architects Act of Alberta*, R.S.A. 2000, ch. A-44 — Le président du comité d'examen avait-il un intérêt financier direct dans l'issue de l'audience? — Un membre du comité d'examen avait-il un parti-pris du fait qu'il avait à son service un membre du comité bénévole chargé de la construction du projet? — La Cour d'appel a-t-elle omis d'appliquer le bon critère en matière de partialité? — Le refus du comité d'assigner les témoins proposés par le demandeur en appel au conseil constituait-il un manquement à l'équité procédurale? — La Cour d'appel a-t-elle mal interprété la disposition pertinente de la Loi? — La Cour d'appel a-t-elle mal interprété l'article de la Loi qui autorise l'engagement d'architectes de l'extérieur de la province? — La Cour d'appel a-t-elle eu tort de faire preuve de déférence à l'égard de la conclusion du comité et du conseil selon laquelle le demandeur était coupable d'une faute professionnelle alors que les faits ne permettaient manifestement pas de tirer une telle conclusion?

Monsieur Ho, un architecte de la Colombie-Britannique, a reconnu avoir préparé les plans et devis pour un temple bouddhiste d'Edmonton en exécution d'un contrat daté du 1^{er} mars 2004, conclu entre M. Ho et le temple. Ces activités sont clairement comprises dans l'exercice de la profession d'architecte au sens du par. 1(1) de l'*Architects Act of Alberta*, R.S.A. 2000, ch. A-44. Ce n'est que le 20 juin 2011 que M. Ho a été inscrit au tableau de l'Ordre. L'architecte albertain désigné comme architecte-surveillant du chantier a cessé d'être membre de l'Ordre en novembre 2005 et on a découvert par la suite qu'il était décédé. Monsieur Ho n'a pas exécuté le contrat au complet et ses gestes ont empêché le temple de retenir les services d'un autre architecte inscrit pour achever les travaux

après que les relations entre M. Ho et le temple se sont détériorées. Le maître du temple s'est plaint à l'Ordre de la conduite de M. Ho. Monsieur Ho a fait savoir par la suite qu'il ne renouvellerait pas son inscription annuelle au tableau de l'Ordre lorsque celle-ci arriverait à échéance. La plainte a été examinée par le président du comité d'examen des plaintes, qui a renvoyé la plainte à un comité d'audience. Il a reformulé la plainte en la divisant en trois chefs distincts. Le comité a entendu la plainte le 16 janvier 2013, et, en application de l'art. 24 de la Loi, la demande de désinscription de M. Ho a pris effet lorsqu'elle a été accueillie par le conseil le 18 janvier 2013. Le comité a conclu que l'Ordre avait établi deux des trois chefs de faute professionnelle, et a condamné M. Ho à payer une pénalité de 10 000 \$ relativement à chaque chef, plus les dépens. Il a également ordonné à M. Ho de suivre un cours et un résumé de l'affaire devait être publié. Le conseil a rejeté l'appel de M. Ho, confirmé les conclusions de faute professionnelle tirées par le comité et les sanctions imposées, et l'a condamné aux dépens. La Cour d'appel a rejeté l'appel de M. Ho.

3 janvier 2014
Council of the Alberta Association of Architects
(Juge Chambers)

Rejet avec dépens de l'appel de la conclusion du comité selon laquelle l'Ordre avait établi deux chefs de faute professionnelle et de sa condamnation aux dépens

18 février 2015
Cour d'appel de l'Alberta (Edmonton)
(Juges Watson, Veldhuis et Brown)
[2015 ABCA 68](#)

Rejet de l'appel

20 avril 2015
Cour suprême du Canada

Dépôt de la demande d'autorisation d'appel

36398 Canadian National Railway Company v. Corporation of the City of Kitchener, Public Utilities Commission of Kitchener, Hogg Fuel & Supply Limited
(Ont.) (Civil) (By Leave)

Civil procedure – Time – Motion to dismiss action for delay – Presumption of prejudice – Is it just for a court to presume prejudice based solely on a period of delay, and to dismiss actions on the basis of presumed prejudice, in the absence of any finding that the delay caused any actual prejudice – In determining presumed or actual prejudice, should a court consider only the period of inexcusable delay or may it consider the entire period of delay – How should a court determine whether a plaintiff has shown that all necessary witnesses are available for the purposes of rebutting a presumption of prejudice.

In 1989, the applicant (“CN”) commenced an action alleging that from 1924 to 1958 coal tar was dumped on land now owned by the respondent Hogg Fuel & Supply Limited (“Hogg Fuel”), some of which migrated onto CN’s lands. The CN and the respondents embarked on a cooperative process of exploring remediation options and jointly retaining experts. In November 1994, CN demanded statements of defence, which were filed by the City and Hogg Fuel in 1996 and 1997 respectively. The parties continued to cooperate, however by 2001 a new case management master required adherence to a tighter schedule to complete discoveries and proceed to trial. Despite this, there were further postponements and delays. CN set the matter down for trial on December 16, 2011, while advising the Court of the steps not yet complete.

The respondents brought a motion to dismiss the action for delay under Rule 24.01 of the *Rules of Civil Procedure*, RRO 1990, Reg. 194. Ultimately, steps that had been undertaken by CN to be completed by February 2005, were not delivered until just before the motion to dismiss for delay. The Ontario Superior Court of Justice granted the respondents’ motion, holding that while the first 14 years of delay were excusable, the delay between the years 2003 and 2014 was inordinate and inexcusable, creating a substantial risk that there could not be a fair trial of the issues. While the court did not make a finding of actual prejudice to the respondents, it held that the “presumption or inference of prejudice is very strong in this case”, being 25 years old, and had not been rebutted by CN. The

Court of Appeal for Ontario dismissed the appeal.

August 25, 2014
Ontario Superior Court of Justice
(Myers J.)
[2014 ONSC 4929](#)

Respondents' motion to dismiss applicant's action for delay, granted

February 26, 2015
Court of Appeal for Ontario
(Rouleau, Watt and Pardu JJ.A.)
[2015 ONCA 131](#); C59372

Appeal dismissed

April 23, 2015
Supreme Court of Canada

Application for leave to appeal filed

36398 *Compagnie des chemins de fer nationaux du Canada c. Corporation de la Ville de Kitchener, Public Utilities Commission of Kitchener, Hogg Fuel & Supply Limited*
(Ont.) (Civile) (Sur autorisation)

Procédure civile – Délais – Motion en rejet de l'action pour cause de retard – Présomption de préjudice – Est-il juste qu'un tribunal présume de l'existence d'un préjudice sur le seul fondement d'un retard et rejette une action sur le fondement d'un préjudice présumé, en l'absence de toute conclusion selon laquelle le retard avait causé un préjudice réel? – En déterminant le préjudice présumé ou réel, le tribunal doit-il se limiter à prendre en considération la période de retard injustifiable ou lui est-il loisible de prendre en considération la durée totale du retard? – Comment le tribunal doit-il déterminer si le demandeur a fait la preuve que tous les témoins nécessaires étaient disponibles pour réfuter la présomption de préjudice?

En 1989, la demanderesse (« CN ») a intenté une action alléguant que de 1924 à 1958, du goudron de houille avait été déversé sur un terrain appartenant maintenant à l'intimée Hogg Fuel & Supply Limited (« Hogg Fuel ») et qu'une partie de ce goudron était passée sur des terrains de CN. Le CN et les intimés ont entrepris un processus collaboratif pour explorer des options de remédiation et retenir conjointement les services d'experts. En novembre 1994, CN a exigé la production de défenses, qui ont été déposées par la Ville et Hogg Fuel en 1996 et 1997, respectivement. Les parties ont continué à collaborer, mais en 2001, un nouveau protonotaire chargé de la gestion de l'instance a exigé que les parties respectent un échéancier plus serré pour compléter les communications préalables et aller à procès. Malgré ces directives, il y a eu d'autres remises et retards. CN a inscrit la demande pour procès le 16 décembre 2011, tout en informant la Cour des démarches incomplètes.

Les intimés ont présenté une motion en rejet de l'action pour cause de retard en application de la règle 24.01 des *Règles de procédure civile*, RRO 1990, règl. 194. En définitive, les démarches qu'avaient entreprises CN et qui devaient être complétées au plus tard le 5 février 2005 n'ont été terminées que peu de temps avant la motion en rejet pour cause de retard. La Cour supérieure de justice de l'Ontario a accueilli la motion des intimés, statuant que si les quatorze premières années de retard étaient justifiables, le retard entre les années 2003 et 2014 était excessif et injustifiable, créant un risque important que le procès ne soit pas équitable à l'égard des questions. Bien que le tribunal n'ait pas conclu que les intimés avaient subi un préjudice réel, il a statué que [TRADUCTION] « la présomption ou inférence de préjudice était très forte en l'espèce » – l'affaire remontant à vingt-cinq ans – et que CN ne l'avait pas réfutée. La Cour d'appel de l'Ontario a rejeté l'appel.

25 août 2014
Cour supérieure de justice de l'Ontario
(Juge Myers)
[2014 ONSC 4929](#)

Rejet de l'action de la demanderesse pour cause de retard, sur motion des intimés

26 février 2015
Cour d'appel de l'Ontario
(Juges Rouleau, Watt et Pardu)
[2015 ONCA 131](#); C59372

Rejet de l'appel

23 avril 2015
Cour suprême du Canada

Dépôt de la demande d'autorisation d'appel

36115 Romandale Farms Limited, Angela Maria Roman, Anne Catherine Ruth Roman, David Andrew Roman, Stephen George Roman and Helen Elizabeth Roman-Barber v. First Elgin Mills Developments Inc.
(Ont.) (Civil) (By Leave)

Sale of land — Agreement of purchase and sale — Interpretation — Agreement containing price adjustment clause by which purchase price could be reduced if amount of developable land less than expected — Respondent applying for a declaration that, as a result of operation of price adjustment clause, nothing was owed on account of purchase price — Applicants cross-applying for declaration that price adjustment clause would not operate to reduce purchase price because it expired and respondent obliged to pay remaining balance — Application judge dismissing respondent's application and allowing applicants' cross-application — Court of Appeal allowing respondent's appeal and allowing purchase price reduction in the contract — Whether appellate court may substitute its interpretation of written agreement for interpretation of application judge on grounds application judge was incorrect — To which provisions in written agreement does "time is of the essence" provision apply?

The respondent, First Elgin Mills Developments Inc., purchased development land from the applicants for approximately \$12.5 million, secured by an interest-free vendor take-back mortgage payable over seven years. The agreement of purchase and sale contained a price adjustment clause by which the purchase price could be reduced if the amount of developable land was less than expected. First Elgin applied for a declaration that, as a result of the operation of the price adjustment clause, nothing was owed on account of the purchase price. First Elgin also sought a consequential order discharging the mortgage.

The applicants cross-applied for a declaration that the price adjustment clause would not operate to reduce the purchase price because it had expired and, as a result, First Elgin was obliged to pay the remaining balance of about \$1.4 million to the applicants.

The application judge dismissed First Elgin's application and allowed the applicants' cross-application. The Court of Appeal allowed First Elgin's appeal and allowed the purchase price reduction in the contract. A re-hearing request at the Court of Appeal was dismissed.

June 19, 2013
Ontario Superior Court of Justice
(Morgan J.)
[2013 ONSC 4220](#)

Application by respondent, First Elgin Mills Developments Inc. for declaration determining amount currently outstanding to applicants, dismissed.

Cross-application by applicants for a declaration that time for adjusting purchase price of property expired and respondent required to make full payment, granted.

August 6, 2014
Court of Appeal for Ontario
(Epstein, Lauwers and Pardu JJ.A.)
[2014 ONCA 573](#)

Judgment of application judge set aside; Respondent entitled to a purchase price reduction in accordance with Agreement.

File No.: C57028

October 6, 2014
Supreme Court of Canada

Application for leave to appeal filed.

November 13, 2014
Supreme Court of Canada

Respondent's motion for an extension of time to file and/or serve response granted.

January 28, 2015
Court of Appeal for Ontario
(Epstein, Lauwers and Pardu JJ.A.)
[2015 ONCA 54](#)

Motion for re-hearing of appeal dismissed.

36115 Romandale Farms Limited, Angela Maria Roman, Anne Catherine Ruth Roman, David Andrew Roman, Stephen George Roman et Helen Elizabeth Roman-Barber c. First Elgin Mills Developments Inc.
(Ont.) (Civile) (Sur autorisation)

Vente d'un terrain — Contrat d'achat et de vente — Interprétation — Le contrat renfermait une clause d'ajustement du prix en vertu de laquelle le prix d'achat pouvait être réduit si la superficie aménageable du terrain était moindre que ce qui était prévu — L'intimée a sollicité un jugement déclarant qu'en application de la clause d'ajustement du prix, il n'y avait aucun solde à payer sur le prix d'achat — En demande reconventionnelle, les demandeurs ont sollicité un jugement déclarant que la clause d'ajustement du prix n'avait pas pour effet de réduire le prix d'achat, puisque la clause était venue à échéance, si bien que l'intimée était obligée de payer le solde résiduel — Le juge de première instance a rejeté la demande de l'intimée et accueilli la demande reconventionnelle des demandeurs — La Cour d'appel a accueilli l'appel de l'intimée et autorisé la réduction du prix d'achat prévu dans le contrat — La cour d'appel peut-elle substituer son interprétation du contrat écrit à l'interprétation donnée par le juge de première instance au motif que ce dernier aurait commis une erreur? — À quelles dispositions du contrat écrit s'applique la clause de rigueur des délais?

L'intimée, First Elgin Mills Developments Inc., a acheté des demandeurs un terrain non aménagé pour la somme d'environ 12,5 millions de dollars, garantie par un prêt hypothécaire accordé par le vendeur, sans intérêt, payable sur sept ans. Le contrat renfermait une clause d'ajustement du prix en vertu de laquelle le prix d'achat pouvait être réduit si la superficie aménageable du terrain était moindre que ce qui était prévu. First Elgin a sollicité un jugement déclarant qu'en application de la clause d'ajustement du prix, il n'y avait aucun solde à payer sur le prix d'achat. First Elgin a également demandé une ordonnance corrélative de mainlevée de l'hypothèque.

En demande reconventionnelle, les demandeurs ont sollicité un jugement déclarant que la clause d'ajustement du prix n'avait pas pour effet de réduire le prix d'achat, puisque la clause était venue à échéance, si bien que First Elgin était obligée de payer aux demandeurs le solde résiduel d'environ 1,4 million de dollars.

Le juge de première instance a rejeté la demande de First Elgin et accueilli la demande reconventionnelle des demandeurs — La Cour d'appel a accueilli l'appel de First Elgin et autorisé la réduction du prix d'achat prévu dans le contrat. La Cour d'appel a rejeté une demande en nouvelle instruction de l'appel.

19 juin 2013
Cour supérieure de justice de l'Ontario
(Juge Morgan)
[2013 ONSC 4220](#)

Rejet de la demande de l'intimée, First Elgin Mills Developments Inc., en jugement déclaratoire du montant actuellement dû aux demandeurs.

Décision accueillant la demande reconventionnelle des demandeurs en jugement déclarant que le délai d'ajustement du prix du bien-fonds était venu à

échéance et que l'intimée était tenue de payer le montant intégral du prix d'achat.

6 août 2014
Cour d'appel de l'Ontario
(Juges Epstein, Lauwers et Pardu)
[2014 ONCA 573](#)
N° du greffe : C57028

Annulation du jugement du juge de première instance; arrêt portant que l'intimée a droit à la réduction du prix d'achat conformément au contrat.

6 octobre 2014
Cour suprême du Canada

Dépôt de la demande d'autorisation d'appel.

13 novembre 2014
Cour suprême du Canada

Arrêt accueillant la requête de l'intimée en prorogation du délai de dépôt et de signification de la réponse.

28 janvier 2015
Cour d'appel de l'Ontario
(Juges Epstein, Lauwers et Pardu)
[2015 ONCA 54](#)

Rejet de la motion en nouvelle instruction de l'appel.

Supreme Court of Canada / Cour suprême du Canada :
comments-commentaires@scc-csc.ca
613-995-4330