

Supreme Court of Canada / Cour suprême du Canada

(Le français suit)

JUDGMENT TO BE RENDERED IN APPEAL

December 14, 2020

For immediate release

OTTAWA – The Supreme Court of Canada announced today that judgment in the following appeal will be delivered at 9:45 a.m. EST on Friday, December 18, 2020. This list is subject to change.

PROCHAIN JUGEMENT SUR APPEL

Le 14 décembre 2020

Pour diffusion immédiate

OTTAWA – La Cour suprême du Canada annonce que jugement sera rendu dans l'appel suivant le vendredi 18 décembre 2020, à 9 h 45 HNE. Cette liste est sujette à modifications.

C.M. Callow Inc. v. Tammy Zollinger, et al. (Ont.) ([38463](#))

38463 *C.M. Callow Inc. v. Tammy Zollinger, Condominium Management Group, Carleton Condominium Corporation No. 703, Carleton Condominium Corporation No. 726, Carleton Condominium Corporation No. 742, Carleton Condominium Corporation No. 765, Carleton Condominium Corporation No. 783, Carleton Condominium Corporation No. 791, Carleton Condominium Corporation No. 806, Carleton Condominium Corporation No. 826, Carleton Condominium Corporation No. 839 and Carleton Condominium Corporation No. 877*
(Ont.) (Civil) (By Leave)

Contracts - Commercial contracts - Performance - Duty of honest performance - Active non-disclosure - Whether the condos' active non-disclosure breached a duty of good faith - For what damages could the respondents be held liable - *Bhasin v Hrynew*, 2014 SCC 71.

C.M. Callow Inc. (owned and operated by Christopher Callow) provided maintenance services to ten condominium corporations. Those combined corporations formed a Joint Use Committee (JUC) to make decisions regarding joint and shared assets of the corporations and, in April 2012, entered into two two-year maintenance contracts with Mr. Callow. One contract covered summer maintenance work and the other covered winter maintenance. The winter contract, which ran from November 2012 to April 2014, contained a provision allowing for early termination by the JUC on 10 days' notice. In March or April of 2013, the JUC decided to terminate the winter contract, but did not provide Mr. Callow with notice of termination. During the summer of 2013 Mr. Callow, of his own volition, performed extra "freebie" landscaping work in the hope that this would act as an incentive for the JUC to renew the contracts. In September of 2013 the JUC gave notice it intended to terminate the contracts. Mr. Callow sued for breach of contract. The Ontario Superior Court of Justice determined that the JUC breached their contractual duty of honest performance by acting in bad faith. The Court of Appeal allowed the appeal and determined that the trial judge improperly expanded the duty of honest performance. Relying on *Bhasin v Hrynew*, 2014 SCC 71, the Court of Appeal found that the JUC

owed Mr. Callow nothing beyond the 10-day formal notice period and that failure to provide notice on a more timely basis was not in itself evidence of bad faith. The Court of Appeal emphasized that there is no unilateral duty to disclose.

38463 *C.M. Callow Inc. c. Tammy Zollinger, Condominium Management Group, Carleton Condominium Corporation No. 703, Carleton Condominium Corporation No. 726, Carleton Condominium Corporation No. 742, Carleton Condominium Corporation No. 765, Carleton Condominium Corporation No. 783, Carleton Condominium Corporation No. 791, Carleton Condominium Corporation No. 806, Carleton Condominium Corporation No. 826, Carleton Condominium Corporation No. 839 et Carleton Condominium Corporation No. 877*
(Ont.) (Civile) (Autorisation)

Contrats - Contrats commerciaux - Exécution - Obligation d'exécution honnête - Non-divulgation active - Par leur non-divulgation active, les sociétés condominiales ont-elles violé une obligation d'agir de bonne foi? - Pour quels dommages les intimées peuvent-elles être tenues responsables? - *Bhasin c. Hrynew*, 2014 CSC 71.

C.M. Callow Inc. (exploitée par Christopher Callow, qui en est aussi le propriétaire) fournissait des services d'entretien à dix sociétés condominiales. Ces sociétés formaient ensemble un [TRADUCTION] « comité d'utilisation commune » (le « comité ») pour prendre des décisions relatives aux éléments d'actif conjoints et partagés des sociétés et, en avril 2012, elles ont conclu avec M. Callow deux contrats d'entretien d'une durée de deux ans. Un des contrats avait pour objet les travaux d'entretien estival et l'autre avait pour objet l'entretien hivernal. Le contrat d'entretien hivernal, en vigueur de novembre 2012 à avril 2014, renfermait une disposition qui autorisait le comité à résilier le contrat par anticipation moyennant un préavis de dix jours. En mars ou avril 2013, le comité a décidé de résilier le contrat d'entretien hivernal, mais il n'a pas donné de préavis de résiliation à M. Callow. Au cours de l'été de 2013, M. Callow, de son propre gré, a exécuté gratuitement des travaux paysagers supplémentaires dans l'espoir que cela inciterait le comité à renouveler les contrats. En septembre 2013, le comité a donné un préavis de son intention de résilier les contrats. Monsieur Callow a poursuivi pour inexécution de contrat. La Cour supérieure de justice de l'Ontario a conclu que le comité avait violé son obligation contractuelle d'exécution honnête en agissant de mauvaise foi. La Cour d'appel a accueilli l'appel et a conclu que le juge de première instance avait élargi à tort l'obligation d'exécution honnête. S'appuyant sur l'arrêt *Bhasin c. Hrynew*, 2014 CSC 71, la Cour d'appel a conclu que le comité ne devait rien à M. Callow en dehors du délai de préavis officiel de dix jours et que le défaut d'avoir donné un préavis en temps plus opportun ne constituait pas en soi une preuve de mauvaise foi. La Cour d'appel a souligné qu'il n'existe aucune obligation unilatérale de divulgation.

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