**Supreme Court of Canada / Cour suprême du Canada**

*(Le français suit)*

**JUDGMENTS TO BE RENDERED IN LEAVE APPLICATIONS**

**January 24, 2022**

**For immediate release**

**OTTAWA** – The Supreme Court of Canada announced today that judgment in the following leave applications will be delivered at 9:45 a.m. EST on Thursday, January 27, 2022. This list is subject to change.

**PROCHAINS JUGEMENTS SUR DEMANDES D’AUTORISATION**

**Le 24 janvier 2022**

**Pour diffusion immédiate**

**OTTAWA** – La Cour suprême du Canada annonce que jugement sera rendu dans les demandes d’autorisation suivantes le jeudi 27 janvier 2022, à 9 h 45 HNE. Cette liste est sujette à modifications.

1. *Romandale Farms Limited v. Fram Elgin Mills 90 Inc. (Formerly Frambordeaux Developments Inc.), et al.* (Ont.) (Civil) (By Leave) ([39683](https://www.scc-csc.ca/case-dossier/info/sum-som-eng.aspx?cas=39683))
2. *Joan Jack, et al. v. Garry Leslie Mclean, et al.* (F.C.) (Civil) (By Leave) ([39693](https://www.scc-csc.ca/case-dossier/info/sum-som-eng.aspx?cas=39693))
3. *Alberta Health Services v. United Nurses of Alberta* (Alta.) (Civil) (By Leave) ([39772](https://www.scc-csc.ca/case-dossier/info/sum-som-eng.aspx?cas=39772))
4. *Paletta International Corporation v. Liberty Freezers London Ltd.* (Ont.) (Civil) (By Leave) ([39819](https://www.scc-csc.ca/case-dossier/info/sum-som-eng.aspx?cas=39819))

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 39683 | **Romandale Farms Limited v. Fram Elgin Mills 90 Inc. (Formerly Frambordeaux Developments Inc.), Fram 405 Construction Ltd., Jeffrey Kerbel, 2001251 Ontario Inc. and First Elgin Developments Inc.**  (Ont.) (Civil) (By Leave) | | |
| Contracts — Commercial contracts — Breach — Estoppel by convention — Duty of good faith Remedies — Specific performance — Doctrine of frustration — How does estoppel by convention affect commercial agreements — What is the scope of the good faith duties relating to evasion and cooperation? — Whether the organizing principle of good faith informs contractual remedies — When can courts order specific performance for investment properties — Should the doctrine of frustration protect parties’ reasonable expectations? | | | |
|  | | | |
| The applicant, Romandale Farms Limited (“Romandale”) owned two neighbouring farms in Markham, comprising approximately 275 acres of undeveloped lands. It entered into separate agreements with the respondents with a view to developing and selling the lands. First, in 2003, Romandale entered into an agreement (“2003 agreement”) with Fram Elgin Mills 90 Inc. (Formerly Frambordeaux Developments Inc.) and Fram 405 Construction Ltd. (collectively, “Fram”)), and then, in 2005, it entered into an agreement (“2005 agreement”) with Jeffrey Kerbel, 2001251 Ontario Inc. and First Elgin Developments Inc. (collectively, “Kerbel”)). In 2007 and 2008, Fram sued Romandale and Kerbel, claiming that the 2005 agreement was an impermissible disposition of Romandale’s interest in the lands under the 2003 agreement and that the 2005 agreement amounted to a breach of another component of the 2003 agreement. In 2009, government decisions significantly changed the timelines and development prospects for the lands, indicating that secondary planning approval (“SPA”) would be delayed for decades. In an attempt to settle the existing actions, the parties reached an agreement in principle. Romandale withdrew from the agreement but Fram and Kerbel settled the matters between them in 2010. They entered into a settlement agreement, which included a statement of the parties’ intention that the purchase and sale of Romandale’s remaining interest in the lands to Kerbel would take place after the lands obtained SPA. Fram amended its pleadings to remove its claims against Kerbel. In 2014, Romandale sued Kerbel, and eventually took the position that Kerbel had repudiated the 2005 agreement. In 2016, Kerbel sued Romandale to compel it to perform its remaining obligation under the 2005 agreement. At trial, all four actions were resolved in favour of Romandale. The trial judge’s key determination was that Kerbel repudiated the 2005 agreement when it entered into the settlement agreement. The trial judge found that Romandale had accepted the repudiation and she concluded that the 2005 agreement was at an end. Fram and Kerbel’s appeals were allowed. The Court of Appeal ordered specific performance of the 2005 agreement. | | | |
| September 13, 2019  Ontario Superior Court of Justice  (Spies J.)  [2019 ONSC 5322](https://www.canlii.org/en/on/onsc/doc/2019/2019onsc5322/2019onsc5322.html) | |  | All claims asserted by respondents against applicant dismissed. Declaration sought by applicant granted: 2005 agreement is at an end. |
| April 1, 2021  Court of Appeal for Ontario  (Gillese, Lauwers, Benotto JJ.A.)  [2021 ONCA 201](https://www.canlii.org/en/on/onca/doc/2021/2021onca201/2021onca201.html) (Dockets: C67533 and C67557) | |  | Respondents’ appeals allowed. Declaration issued: 2005 agreement is valid and enforceable. Applicant ordered to specifically perform its obligations under that agreement. |
| May 26, 2021  Supreme Court of Canada | |  | Application for leave to appeal filed |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 39683 | **Romandale Farms Limited c. Fram Elgin Mills 90 Inc. (auparavant Frambordeaux Developments Inc.), Fram 405 Construction Ltd., Jeffrey Kerbel, 2001251 Ontario Inc. et First Elgin Developments Inc.**  (Ont.) (Civile) (Sur autorisation) | | |
| Contrats — Contrats commerciaux — Violation — Préclusion par convention — Obligation de bonne foi — Recours — Exécution en nature — Doctrine de l’impossibilité d’exécution — De quelle façon la préclusion par convention touche‑t‑elle les accords commerciaux? — Quelle est la portée des obligations de bonne foi dans la situation où une partie cherche à se soustraire à son obligation et dans celle où les parties doivent collaborer? — Le principe directeur de la bonne foi est‑il à la base des recours contractuels? — Dans quels cas les tribunaux peuvent‑ils ordonner l’exécution en nature pour les immeubles de placement? — La doctrine de l’impossibilité d’exécution devrait‑elle protéger les attentes raisonnables des parties? | | | |
|  | | | |
| La demanderesse, Romandale Farms Limited (« Romandale ») était propriétaire de deux fermes voisines à Markham, totalisant environ 275 acres de terres non bâties. Elle a conclu deux accords distincts avec les intimées en vue d’aménager et des vendre les terres. D’abord, en 2003, Romandale a conclu un accord (« accord de 2003 ») avec Fram Elgin Mills 90 inc. (auparavant Frambordeaux Developments Inc.) et Fram 405 Construction Ltd. (collectivement, « Fram »), et ensuite, en 2005, elle a conclu un accord (« accord de 2005 ») avec Jeffrey Kerbel, 2001251 Ontario Inc. et First Elgin Developments Inc. (collectivement, « Kerbel »)). En 2007 et 2008, Fram a poursuivi Romandale et Kerbel, parce que selon elle l’accord de 2005 constituait une aliénation non autorisée de l’intérêt de Romandale dans les terres selon l’accord de 2003, et que l’accord de 2005 représentait une violation d’un autre élément de l’accord de 2003. En 2009, des décisions gouvernementales ont considérablement changé les délais et les perspectives d’aménagement des terres, car elles indiquaient que l’approbation secondaire de planification (« ASP ») serait retardée pour des décennies. Dans une tentative de régler les actions existantes, les parties ont conclu un accord de principe. Romandale s’est retirée de l’accord mais Fram et Kerbel ont réglé les questions entre elles en 2010. Elles ont conclu un accord de règlement, qui comprenait un énoncé de l’intention des parties, selon lequel l’achat et la vente de l’intérêt restant de Romandale dans les terres à Kerbel auraient lieu après l’obtention de l’ASP pour les terres. Fram a modifié sa plaidoirie pour retirer ses demandes envers Kerbel. En 2014, Romandale a poursuivi Kerbel, et a finalement fait valoir que Kerbel avait répudié l’accord de 2005. En 2016, Kerbel a poursuivi Romandale pour la contraindre à exécuter son obligation restante au titre de l’accord de 2005. Au procès, les quatre actions ont été réglées en faveur de Romandale. La principale conclusion de la juge de première instance était que Kerbel avait répudié l’accord de 2005 lorsqu’elle a conclu l’accord de règlement. La juge de première instance a conclu que Romandale avait accepté la répudiation et que l’accord de 2005 était terminé. Les appels de Fram et de Kerbel ont été autorisés. La Cour d’appel a ordonné l’exécution en nature de l’accord de 2005. | | | |
| 13 septembre 2019  Cour supérieure de justice de l’Ontario  (Juge Spies)  [2019 ONSC 5322](https://www.canlii.org/en/on/onsc/doc/2019/2019onsc5322/2019onsc5322.html) | |  | Toutes les demandes présentées par les intimées contre la demanderesse sont rejetées. La déclaration demandée par la demanderesse est accordée : l’accord de 2005 est terminé. |
| 1er avril 2021  Cour d’appel de l’Ontario  (Juges Gillese, Lauwers et Benotto)  [2021 ONCA 201](https://www.canlii.org/en/on/onca/doc/2021/2021onca201/2021onca201.html) (Dossiers : C67533 et C67557) | |  | Les appels des intimées sont accueillis. Une déclaration est prononcée : l’accord de 2005 est valide et exécutoire. Il est ordonné à la demanderesse d’exécuter en nature ses obligations selon cet accord. |
| 26 mai 2021  Cour suprême du Canada | |  | Une demande d’autorisation d’appel est déposée. |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 39693 | **Joan Jack, Louay Alghoul v. Garry Leslie Mclean, Roger Augustine, Angela Elizabeth Simone Sampson, Maragaret Anne Swan, Mariette Lucille Buckshot, Her Majesty the Queen in right of Canada as represented by The Attorney General of Canada**  (F.C.) (Civil) (By Leave) | | |
| Civil procedure — Class actions — Costs — Counsel fees — Former counsel seeking compensation for contributions to litigation and settlement of class action — Whether Federal Court of Appeal erred in determining where applicants have standing to seek payment of fees from class plaintiffs — Whether Federal Court of Appeal erred in its interpretation of the fair and reasonable test for counsel fees — *Federal Courts Rules*, SOR/98‑106, Rule 334.4. | | | |
|  | | | |
| In 2009, the applicants commenced a proposed class action in the Manitoba Court of Queen’s Bench against Canada, acting as counsel on behalf of survivors of Indian Day Schools (the “Manitoba Action”). In May 2016, the class plaintiffs terminated the applicants’ retainer and retained Gowling WLG as counsel instead. In 2016, Gowling filed a new action in Federal Court (the “Federal Action”); a Settlement Agreement was reached in March 2019, including a settlement of the merits of the Federal Action, as well as a settlement of the amount of legal fees and disbursements to be paid to Gowling. The applicants sought to intervene in the Federal Action, seeking to be compensated for their initial work in the Manitoba Action and for their contributions which led to the eventual settlement of the Federal Action.  In August 2019, Federal Court issued two orders: the first order approved the Settlement Agreement, and the second approved the class counsel fee provisions of the Settlement. In approving the fees, the Federal Court also held that any claim between the applicants and Gowling was not properly before the Federal Court, and should instead be referred to the Manitoba courts. The Federal Court of Appeal dismissed the applicants’ appeal of the Federal Court decision. | | | |
| August 19, 2019  Federal Court  (Phelan J.)  [2019 FC 1077](https://canlii.ca/t/j21gm) | |  | Fee Approval Order for class action settlement. |
| March 31, 2021  Federal Court of Appeal  (Boivin, Locke and LeBlanc JJ.A.)  [2021 FCA 65](https://canlii.ca/t/jf23p) | |  | Appeal dismissed. |
| May 31, 2021  Supreme Court of Canada | |  | Application for leave to appeal filed |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 39693 | **Joan Jack, Louay Alghoul c. Garry Leslie Mclean, Roger Augustine, Angela Elizabeth Simone Sampson, Maragaret Anne Swan, Mariette Lucille Buckshot, Sa Majesté la Reine du chef du Canada représentée par le procureur général du Canada**  (C.F.) (Civile) (Autorisation) | | |
| Procédure civile — Recours collectifs — Dépens — Honoraires des avocats — Avocats précédents sollicitant une contrepartie pour leurs contributions au litige et au règlement du recours collectif — La Cour d’appel fédérale a‑t‑elle commis une erreur en décidant que les demandeurs étaient fondés à solliciter le paiement des honoraires de la part des demandeurs du recours collectif? — La Cour d’appel fédérale a‑t‑elle commis une erreur dans son interprétation du critère des honoraires d’avocats « justes et raisonnables » — *Règles des Cours fédérales*, DORS/98‑106, Règle 334.4. | | | |
|  | | | |
| En 2009, les demandeurs ont commencé, à la Cour du Banc de la Reine du Manitoba, un projet de recours collectif contre le Canada. Ils agissaient à titre d’avocats pour le compte des survivants des externats indiens (« l’action intentée au Manitoba »). En 2016, les demandeurs du recours collectif ont mis fin au mandat de représentation des demandeurs et ont plutôt retenu les services de Gowling WLG, à titre d’avocats. En 2016, Gowling a déposé une nouvelle action à la Cour fédérale (« l’action intentée à la Cour fédérale »); une convention de règlement a été conclue en mars 2019, elle comprenait le règlement au fond de l’action intentée à la Cour fédérale, ainsi que le règlement du montant des honoraires des avocats et les débours devant être payés à Gowling. Les demandeurs ont demandé à intervenir dans l’action intentée à la Cour fédérale, ils demandaient à être rémunérés en contrepartie de leur travail initial dans l’action intentée au Manitoba et de leurs contributions qui ont mené au règlement final de l’action intentée à la Cour fédérale.  En août 2019, la Cour fédérale a rendu deux ordonnances : la première ordonnance approuvait la convention de règlement et la seconde approuvait les modalités de la convention de règlement sur les honoraires des avocats du recours collectif. En approuvant les honoraires, la Cour fédérale a aussi décidé que toute réclamation entre les demandeurs et Gowling n’avait pas été adéquatement déposée à la Cour fédérale et devrait plutôt être renvoyée aux tribunaux du Manitoba. La Cour d’appel fédérale a rejeté l’appel interjeté par les demandeurs à l’encontre de la décision de la Cour fédérale. | | | |
| 19 août 2019  Cour fédérale  (juge Phelan)  [2019 CF 1077](https://www.canlii.org/fr/ca/cfpi/doc/2019/2019cf1077/2019cf1077.html) | |  | Ordonnances d’approbation des honoraires des avocats dans la convention de règlement du recours collectif. |
| 31 mars 2021  Cour d’appel fédérale  (juges Boivin, Locke et LeBlanc)  [2021 FCA 65](https://canlii.ca/t/jf23p) | |  | Appel rejeté. |
| 31 mai 2021  Cour suprême du Canada | |  | Demande d’autorisation d’appel déposée. |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **39772** | **Alberta Health Services v. United Nurses Association**  (Alta.) (Civil) (By Leave) | | |
| Human rights — Discrimination — Family status discrimination — How should courts address divergent arbitral and human rights jurisprudence on discrimination on the basis of family status — Whether the interpretation of human rights concepts, such as the test for family status discrimination, raises a ‘general question of law of central importance to the legal system’ as defined in *Canada (Minister of Citizenship and Immigration v. Vavilov*, 2019 SCC 65 — Whether administrative decision makers are bound by *stare decisis* where the relevant part of the judicial decision was *obiter* or where the judicial decision concerns a general area of law, such as discrimination, but not a specific sub-part, such as family status discrimination. | | | |
|  | | | |
| In order to comply with the terms of a collective agreement, Alberta Health Services changed its shift rotation. A registered nurse (“RN”) working full time was unable to coordinate childcare for her two infant children with her husband, who works shifts for another employer. After making unsuccessful attempts to find a way to care for her children while observing the new rotation, she made informal inquiries about the possibility of remaining in the earlier rotation. When that met with refusal, she formally requested a family status accommodation. When it was denied, the United Nurses Association (“UNA”) filed a grievance. the RN then asked to be transferred to casual status due to the childcare issues. Her request was granted.  The Labour Arbitration Board applied the test set out in *Canada (Attorney General) v. Johnstone*, 2014 FCA 110, at para. 88, in which the Federal Court of Appeal held that it “is only if the employee has sought out reasonable alternative childcare arrangements unsuccessfully, and remains unable to fulfill his or her parental obligations, that a *prima facie* case of discrimination will be made out”. The Board found that the RN had not shown that no reasonable alternative would allow her to remain in her full time position, so she had not established *prima facie* discrimination. It denied the grievance.  The UNA requested judicial review. The reviewing judge found that it was unreasonable for the Board to put the self‑accommodation analysis at the early stage of the inquiry, The Board’s decision was quashed and the entire matter was remitted to be reheard before a newly constituted panel. The Court of Appeal dismissed the appeal. | | | |
| April 11, 2019  Court of Queen’s Bench of Alberta  (Hollins J.)  [2019 ABQB 255](https://www.canlii.org/en/ab/abqb/doc/2019/2019abqb255/2019abqb255.html) | |  | Entire matter ordered reheard by new panel |
| May 25, 2021  Court of Appeal of Alberta (Calgary)  (Veldhuis, Wakeling, Schutz JJ.A.)  [2021 ABCA 194](https://www.canlii.org/en/ab/abca/doc/2021/2021abca194/2021abca194.html?autocompleteStr=%201901-%200146-AC&autocompletePos=1) | |  | Appeal dismissed |
| July 21, 2021  Supreme Court of Canada | |  | Application for leave to appeal filed |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **39772** | **Alberta Health Services c. United Nurses Association**  (Alb.) (Civile) (Autorisation) | | |
| Droits de la personne — Discrimination — Discrimination fondée sur le statut de famille — Comment les tribunaux devraient‑ils traiter des décisions arbitrales et de droit de la personne divergentes rendues sur le fondement du statut de famille? — L’interprétation de concepts de droits de la personne tels que le critère permettant d’établir la discrimination fondée sur le statut de famille soulève‑t‑elle des « questions de droit générales qui sont d’importance capitale pour le système juridique dans son ensemble », comme elles sont définies dans *Canada (Ministre de la Citoyenneté et de l’Immigration c. Vavilov*, 2019 CSC 65 — Les décideurs administratifs sont-ils liés par la règle du *stare decisis*, lorsque la partie pertinente de la décision judiciaire était *obiter*, alors que la décision judiciaire porte sur un domaine de droit général, comme la discrimination, et non pas sur sous‑domaine précis comme la discrimination fondée sur le statut de famille. | | | |
|  | | | |
| Afin de se conformer aux modalités d’une convention collective, les services de santé de l’Alberta (Alberta Health Services) ont changé la rotation de leurs quarts de travail. Une infirmière agréée qui travaillait à temps plein n’a pas été en mesure de coordonner les services de garde de ses deux nourrissons avec son mari qui effectue des quarts de travail auprès d’un autre employeur. Après avoir fait des tentatives infructueuses pour trouver un moyen de faire garder ses enfants tout en se conformant à la nouvelle rotation, elle a présenté des demandes informelles sur la possibilité de demeurer régie par la rotation antérieure. Quand elle a essuyé un refus, elle a formellement demandé une mesure d’adaptation fondée sur le statut de famille. Lorsque cette dernière a été refusée, la United Nurses Association (« UNA ») a déposé un grief. L’infirmière agréée a alors demandé que son statut soit changé pour celui d’une employée occasionnelle, en raison des difficultés liées à la garde de ses enfants. Sa demande a été accueillie.  La Commission d’arbitrage a appliqué le critère énoncé dans *Canada (Procureur général) c. Johnstone*, 2014 CAF 110, par. 88, dans lequel la Cour d’appel fédérale a décidé que : « Ce n’est que lorsque l’employé a cherché sans succès une solution de rechange raisonnable pour s’acquitter de ses obligations liées à la garde des enfants et qu’il demeure incapable de remplir ses obligations parentales qu’une preuve de discrimination est établie de prime abord ». La Commission a conclu que l’infirmière agréée n’avait pas démontré qu’il n’existait pas de solution de rechange raisonnable lui permettant de maintenir son emploi à temps plein, elle n’avait donc pas établi de discrimination *prima facie*. La Commission a rejeté le grief.  L’UNA a demandé le contrôle judiciaire. Le juge chargé du contrôle judiciaire a conclu qu’il était déraisonnable que la Commission applique l’analyse d’auto‑adaptation dès le début de l’enquête. La décision de la Commission a été annulée et l’ensemble de l’affaire a été renvoyée pour être entendue de nouveau par une nouvelle formation. La Cour d’appel a rejeté l’appel. | | | |
| 11 avril 2019  Cour du banc de la Reine de l’Alberta  (juge Hollins)  [2019 ABQB 255](https://www.canlii.org/en/ab/abqb/doc/2019/2019abqb255/2019abqb255.html) | |  | Ordonnance selon laquelle l’ensemble de l’affaire doit être entendue de nouveau par une nouvelle formation |
| 25 mai 2021  Cour d’appel de l’Alberta (Calgary)  (juges Veldhuis, Wakeling, Schutz)  [2021 ABCA 194](https://www.canlii.org/en/ab/abca/doc/2021/2021abca194/2021abca194.html?autocompleteStr=%201901-%200146-AC&autocompletePos=1) | |  | Appel rejeté |
| 21 juillet 2021  Cour suprême du Canada | |  | Demande d’autorisation d’appel déposée |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 39819 | **Paletta International Corporation v. Liberty Freezers London Ltd.**  (Ont.) (Civil) (By Leave) | | |
| Leases — Interpretation — Parties entering into agreement to lease — Lease to commence on substantial completion of landlord’s work — Court of Appeal finding palpable and overriding error in trial judge’s assessment of date of substantial completion — What is the legal basis upon which a contingent commencement date for a commercial lease may be enforced? — Is a contingent commencement date based on substantial completion a question of mixed fact and law, requiring contractual interpretation, or is it a clear standard as posited in *Canada Square Corp. v. VS Services Ltd.* (1982), 34 O.R. (2d) 250 (C.A.)? | | | |
| The applicant, Paletta International Corporation (“landlord”), and the respondent, Liberty Freezers London Ltd. (“tenant”) entered into an agreement to lease. The agreement to lease set out that the lease would commence when a retrofit of the landlord’s premises was substantially complete. When the retrofit took longer than the tenant thought it would, the tenant eventually advised the landlord that it would not be taking possession of the premises. The landlord commenced an action to recover damages for breach of contract. The trial judge concluded that the lease was valid and binding and that the tenant was in breach of the lease. He found that substantial completion had been achieved, and the lease had commenced, when the premises were ready for commercial occupancy in April 2012. He awarded the landlord damages, calculated from that commencement date. The Court of Appeal concluded that the trial judge made a palpable and overriding error in finding that substantial completion occurred in April 2012. While the trial judge correctly recognized that substantial completion effectively incorporated two conditions, he committed an error in finding that the landlord’s work was substantially complete in April 2012 because there was no evidence of substantial completion of the second condition until August 2013. The Court of Appeal undertook a fresh assessment of the landlord’s damages claim using that date as the commencement date. As a result, the tenant’s appeal was allowed on the issue of damages. | | | |
|  | | | |
| August 26, 2019  Ontario Superior Court of Justice  (Parayeski J.)  Unreported (Court file: 12‑34437) | |  | Applicant’s action granted and damages awarded; respondent’s counterclaim dismissed |
| June 4, 2021  Court of Appeal for Ontario  (Roberts, Zarnett and Sossin JJ.A.)  [2021 ONCA 383](https://www.canlii.org/en/on/onca/doc/2021/2021onca383/2021onca383.html) (Docket: C67449) | |  | Respondent’s appeal allowed on the issue of damages |
| July 16, 2021  Court of Appeal for Ontario  (Roberts, Zarnett and Sossin JJ.A.)  [2021 ONCA 512](https://www.canlii.org/en/on/onca/doc/2021/2021onca512/2021onca512.html)  (Docket: C67449) | |  | Rent differential damages not awarded |
| September 2, 2021  Supreme Court of Canada | |  | Application for leave to appeal filed |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 39819 | **Paletta International Corporation c. Liberty Freezers London Ltd.**  (Ont.) (Civile) (Sur autorisation) | | |
| Baux — Interprétation — Accord de location entre les parties — Commencement de la location une fois les travaux menés par le locateur substantiellement achevés — Conclusion par la Cour d’appel à l’existence d’une erreur manifeste et déterminante dans l’évaluation par le juge du procès de la date de l’achèvement substantiel des travaux — Quel est le fondement juridique en fonction duquel une date de commencement contingente pour un bail commercial peut être appliquée ? — Une date de commencement contingente fondée sur l’achèvement substantiel de travaux est‑elle une question mixte de fait et de droit nécessitant une interprétation contractuelle, ou s’agit‑il d’une norme claire comme celle posée dans *Canada Square Corp.* *c.* *VS Services Ltd.* (1982), 34 O.R. (2d) 250 (C.A.) ? | | | |
| La demanderesse, Paletta international Corporation (« locatrice »), et l’intimée, Liberty Freezers London Ltd. (« locataire »), ont conclu un accord de location. Celui‑ci prévoyait que la location commencerait une fois que la mise aux normes des lieux par la locatrice serait substantiellement achevée. Lorsque la mise aux normes a pris plus longtemps que ne l’avait prévu la locataire, celle‑ci a fini par informer la locatrice qu’elle ne prendrait pas possession des lieux. La locatrice a intenté un recours en dommages‑intérêts pour violation de contrat. Le juge du procès a conclu que le bail était valide et contraignant et que la locataire n’avait pas respecté le bail. Il a conclu à l’achèvement substantiel de la mise aux normes et que la location avait commencé en avril 2012 lorsque des commerces pouvaient occuper les lieux. Il a accordé des dommages‑intérêts à la locatrice, calculés en fonction de cette date de commencement. La Cour d’appel a conclu que le juge du procès avait commis une erreur manifeste et déterminante en concluant que l’achèvement substantiel de la mise à niveau datait d’avril 2012. Bien que le juge du procès a reconnu à juste titre que l’achèvement substantiel dépendait de deux conditions, il a commis une erreur en concluant que les travaux de la locatrice étaient substantiellement achevés en avril 2012 parce qu’il n’y a pas eu de preuve de la réalisation de la seconde condition avant août 2013. La Cour d’appel a réexaminé la demande en dommages-intérêts de la locatrice en utilisant cette date comme celle du commencement de la location. En conséquence, l’appel de la locatrice a été accueilli quant à la question des dommages‑intérêts. | | | |
|  | | | |
| 26 août 2019  Cour supérieure de justice de l’Ontario  (Juge Parayeski)  Non publiée (No dossier : 12‑34437) | |  | Demande de la demanderesse accueillie et dommages‑intérêts accordés; demande reconventionnelle de l’intimée rejetée |
| 4 juin 2021  Cour d’appel de l’Ontario  (Juges Roberts, Zarnett et Sossin)  [2021 ONCA 383](https://www.canlii.org/en/on/onca/doc/2021/2021onca383/2021onca383.html) (Dossier : C67449) | |  | Appel de l’intimée accueilli quant à la question des dommages‑intérêts |
| 16 juillet 2021  Cour d’appel de l’Ontario  (Juges Roberts, Zarnett et Sossin)  [2021 ONCA 512](https://www.canlii.org/en/on/onca/doc/2021/2021onca512/2021onca512.html) (Dossier : C67449) | |  | Dommages-intérêts pour la différence de loyer non accordés |
| 2 septembre 2021  Cour suprême du Canada | |  | Demande d’autorisation d’appel déposée |

Supreme Court of Canada / Cour suprême du Canada :

[comments-commentaires@scc-csc.ca](mailto:comments-commentaires@scc-csc.ca)

613-995-4330

- 30 -