

# Supreme Court of Canada / Cour suprême du Canada

(Le français suit)

## JUDGMENTS TO BE RENDERED IN LEAVE APPLICATIONS

**January 31, 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, February 3, 2022. This list is subject to change.

## PROCHAINS JUGEMENTS SUR DEMANDES D’AUTORISATION

**Le 31 janvier 2022**

**Pour diffusion immédiate**

**OTTAWA** – La Cour suprême du Canada annonce que jugement sera rendu dans les demandes d’autorisation suivantes le jeudi 3 février 2022, à 9 h 45 HNE. Cette liste est sujette à modifications.

- 
1. *Her Majesty the Queen v. Walker McColman* (Ont.) (Criminal) (By Leave) ([39826](#))
  2. *Jim Singh Kanda v. Her Majesty the Queen* (B.C.) (Criminal) (By Leave) ([39850](#))
  3. *Muhammad Abbas Jaffer v. Her Majesty the Queen* (Ont.) (Criminal) (By Leave) ([39676](#))
  4. *Sa Majesté la Reine c. G.M.* (Qc) (Criminelle) (Autorisation) ([39642](#))
  5. *Janice Martha Carruthers v. Robert Brent Carruthers* (Sask.) (Civil) (By Leave) ([39704](#))
  6. *BSAR (Eglinton) LP v. Harvey Kalles Realty Inc.* (Ont.) (Civil) (By Leave) ([39831](#))
- 

**39826 Her Majesty the Queen v. Walker McColman**  
(Ont.) (Criminal) (By Leave)

*Charter of Rights* — Arbitrary detention — Exclusion of evidence — Whether there is statutory authority pursuant to the *Highway Traffic Act*, R.S.O. 1990, c. H.8, or common law authority, to permit the police to conduct a random sobriety check after a person has exited the highway — What is the correct approach to the statutory interpretation of public welfare legislation designed to protect people on our roads? — What is the role of the common law to fill gaps in the legislation under the ancillary powers doctrine? — Did the majority of the Court of Appeal err in law by failing to conduct a contextual s. 24(2) *Charter* analysis and by overlooking relevant factors? — What is the correct approach to good faith *Charter* breaches that occurred when police had mere seconds to decide what to do? — ss. 9, 24(2) of the *Charter of Rights and Freedoms*.

The respondent was convicted of impaired operation of a motor vehicle and operating a motor vehicle while “over 80”. The respondent had exited the public highway and was on private property when the police officer approached him. The officer testified that they did not see any signs of impairment prior to stopping the respondent and there

was nothing unusual about his driving. The officer explained that they were exercising their authority to conduct random sobriety checks pursuant to s. 48(1) of the *Highway Traffic Act*, R.S.O. 1990, c. H.8. At the stop, the officer spoke to the respondent, observed obvious signs of impairment, and arrested him for impaired driving. The respondent was convicted. His summary conviction appeal was allowed; the conviction was set aside and an acquittal was entered. A majority of the Court of Appeal dismissed the Crown's appeal.

October 4, 2018 Ontario Court of Justice (Villeneuve J.) (unreported)	Conviction entered: operating a motor vehicle while impaired
September 16, 2019 Ontario Superior Court of Justice (Gareau J.) <a href="#">2019 ONSC 5359</a>	Appeal allowed: conviction set aside; acquittal entered
June 4, 2021 Court of Appeal for Ontario (Feldman and Tulloch JJ.A., and Hourigan J.A.(dissenting)) C68630; <a href="#">2021 ONCA 382</a>	Appeal dismissed
September 3, 2021 Supreme Court of Canada	Application for leave to appeal filed

---

**39826**      **Sa Majesté la Reine c. Walker McColman**  
(Ont.) (Criminelle) (Autorisation)

*Charte des droits* — Détention arbitraire — Exclusion de la preuve — Les dispositions du *Code de la route*, L.R.O. 1990, c. H.8, ou la common law confère-t-elle à la police le pouvoir de mener des contrôles de sobriété aléatoires après qu'une personne a quitté une autoroute? — Quelle est la bonne façon d'interpréter les mesures législatives de bien-être public visant à protéger les usagers de nos routes? — Quel rôle joue la common law pour combler les lacunes de la loi en application de la doctrine des pouvoirs accessoires? — Les juges majoritaires de la Cour d'appel ont-ils commis une erreur de droit en ne procédant pas de manière contextuelle à l'analyse fondée sur le par. 24(2) de la *Charte* et en ne tenant pas compte de facteurs pertinents? — Quelle est la bonne approche à l'égard des violations de la *Charte* commises de bonne foi lorsque la police a seulement quelques secondes pour décider comment intervenir? — Art. 9, par. 24(2) de la *Charte canadienne des droits et libertés*.

Le défendeur a été déclaré coupable d'avoir conduit un véhicule à moteur alors que sa capacité de conduire était affaiblie et d'avoir conduit un véhicule à moteur alors qu'il était en état d'ébriété. Le défendeur avait quitté l'autoroute publique et se trouvait sur une propriété privée lorsque l'agent de police l'a abordé. Selon le témoignage de l'agent, celui-ci n'a constaté aucun signe d'affaiblissement de la capacité avant d'arrêter le défendeur, et il n'y avait rien d'inhabituel concernant sa conduite. L'agent a expliqué qu'il exerçait son pouvoir de procéder à des contrôles de sobriété aléatoires en vertu du par. 48(1) du *Code de la route*, L.R.O. 1990, c. H.8. Sur les lieux du contrôle, l'agent a parlé avec le défendeur, a observé des signes évidents d'affaiblissement de la capacité, et l'a arrêté pour conduite avec capacité affaiblie. Le défendeur a été déclaré coupable. L'appel qu'il a interjeté à l'encontre de sa déclaration de culpabilité par procédure sommaire a été accueilli; la déclaration de culpabilité a été annulée et un verdict d'acquittement a été inscrit. Les juges majoritaires de la Cour d'appel ont rejeté l'appel formé par la Couronne.

4 octobre 2018  
Cour de justice de l'Ontario  
(Juge Villeneuve)  
(Non-publiée)

Déclaration de culpabilité inscrite : conduite d'un  
véhicule à moteur avec les facultés affaiblies

16 septembre 2019  
Cour supérieure de justice de l'Ontario  
(Juge Gareau)  
[2019 ONSC 5359](#)

Appel accueilli : déclaration de culpabilité annulée;  
verdict d'acquiescement inscrit

4 juin 2021  
Cour d'appel de l'Ontario  
(Juges Feldman et Tulloch, et Hourigan (dissident))  
C68630; [2021 ONCA 382](#)

Appel rejeté

3 septembre 2021  
Cour suprême du Canada

Dépôt de la demande d'autorisation d'appel

---

**39850**      **Jim Singh Kanda v. Her Majesty the Queen**  
(B.C.) (Criminal) (By Leave)

Constitutional law — *Charter of Rights* — Right to be tried within a reasonable time — Fundamental justice — Whether time period between Crown staying an information and Crown recommencing or bringing new charges based on same facts is attributable to the Crown for purposes of determining whether right to be tried within a reasonable time was breached — If s. 11(b) of the *Charter* is not engaged, whether s. 7 of the *Charter* provides a remedy?

Mr. Kanda was charged by the police on October 2, 2016. On October 5, the Crown directed a stay of proceedings because the police were still investigating the matter. On February 26, 2019, Crown counsel laid a new information. A motions judge held that the period from October 2, 2016 to February 26, 2019 was attributable to the Crown as delay for purposes of determining whether Mr. Kanda's right to be tried within a reasonable time was breached. The motions judge stayed proceedings. The Court of Appeal set aside the stay and remitted the matter for trial.

November 6, 2020  
Provincial Court of British Columbia  
(Lopes J.)(Unreported)

Proceedings stayed

July 7, 2021  
Court of Appeal for British Columbia  
(Vancouver)  
(Frankel, Griffin, Grauer JJ.A.)  
[2021 BCCA 267](#); CA47149

Appeal allowed, stay set aside and matter remitted for  
a new trial

September 24, 2021  
Supreme Court of Canada

Application for leave to appeal filed

---

**39850**      **Jim Singh Kanda c. Sa Majesté la Reine**  
(C.-B.) (Criminelle) (Sur autorisation)

Droit constitutionnel — *Charte des droits* — Procès dans un délai raisonnable — Justice fondamentale — L'intervalle entre la suspension d'une dénonciation par la Couronne et son dépôt de nouvelles accusations sur la base des mêmes faits est-il imputable à la Couronne pour ce qui est de décider s'il y a eu atteinte au droit d'être jugé dans un délai raisonnable? — Si l'al. 11b) de la *Charte* n'entre pas en jeu, l'art. 7 de la *Charte* offre-t-il un recours?

Monsieur Kanda a été accusé par la police le 2 octobre 2016. Le 5 octobre, la Couronne a ordonné l'arrêt des procédures parce que les policiers enquêtaient toujours sur l'affaire. Le 26 février 2019, le procureur de la Couronne a déposé une nouvelle dénonciation. Une juge des requêtes a statué que la période du 2 octobre 2016 au 26 février 2019 était imputable à la Couronne en tant que délai en vue de décider s'il y avait eu atteinte au droit de M. Kanda d'être jugé dans un délai raisonnable. La juge des requêtes a arrêté les procédures. La Cour d'appel a annulé l'arrêt des procédures et renvoyé l'affaire à procès.

6 novembre 2020  
Cour provinciale de la Colombie-Britannique  
(juge Lopes) (non publiée)

Arrêt des procédures

7 juillet 2021  
Cour d'appel de la Colombie-Britannique  
(Vancouver)  
(juges Frankel, Griffin et Grauer)  
[2021 BCCA 267](#); CA47149

Appel accueilli, arrêt des procédures annulé et affaire renvoyée pour nouveau procès

24 septembre 2021  
Cour suprême du Canada

Dépôt de la demande d'autorisation d'appel

---

**39676**      **Muhammad Abbas Jaffer v. Her Majesty the Queen**  
(Ont.) (Criminal) (By Leave)

Criminal law — Abuse of process — Entrapment — Opportunity-based entrapment — Inducement-based entrapment — Luring — Whether the Court of Appeal erred in declining a stay of proceedings on the basis of entrapment — Whether the Court of Appeal erred in failing to find that the police investigation had induced the applicant to commit the offence — Whether the Court of Appeal erred in finding that the police had a reasonable suspicion that persons were using the Backpage site to purchase sexual services from a minor pursuant to s. 286.1(2) of the *Criminal Code*, R.S.C. 1985, c. C-46 — Whether the Court of Appeal erred in finding that the police had reasonable suspicion that persons were using the Backpage site to lure children pursuant to s. 172.1(1)(b) — Whether the Court of Appeal erred in relying on anecdotal evidence as the basis of reasonable suspicion — Whether the Court of Appeal erred in its interpretation of *R. v. Ahmad*, 2020 SCC 11, as it relates to the assessment of reasonable suspicion on virtual spaces.

A jury found the applicant, Muhammad Abbas Jaffer, guilty of the two counts he was charged with that went to trial: (1) child luring under 18 (s. 172.1(2) of the *Criminal Code*, R.S.C. 1985, c. C-46), and communicating to obtain for consideration the sexual services of a person under 18 (s. 212(4) (now s. 286.1(2))). The charges arose out of Project Raphael designed by the York Regional Police — an undercover investigation that began in 2014 with the objective of reducing the demand for sexual services from juveniles in the region by targeting the “buyer side”. As part of the investigation, the police posted fake advertisements in the “escorts” section of the online classified advertising website Backpage.com. When individuals responded to the ads, an undercover officer posing as an escort would disclose in the ensuing text chat that “she” was underage. Individuals who continued the chat and arranged sexual services and a price were directed to a hotel room to complete the transaction and were arrested and charged on their arrival.

After the applicant was found guilty, the sentencing judge stayed the conviction on what is now s. 286.1(2) pursuant to *Kienapple v. The Queen*, [1975] 1 S.C.R. 729. The applicant’s application for a stay of proceedings based on entrapment was dismissed. The applicant’s appeal from the dismissal of the entrapment application and the sentence appeal were also unanimously dismissed.

October 25, 2016  
Ontario Superior Court of Justice  
(Mullins J.)

Convictions for offences committed contrary to ss. 172.1 and 212(4) (now 286.1(2)) of the *Criminal Code*, R.S.C. 1985, c. C-46

October 16, 2017  
Ontario Superior Court of Justice  
(Mullins J.)

Application for stay of proceedings based on entrapment dismissed

May 17, 2021  
Court of Appeal for Ontario  
(Juriansz, Tulloch and Paciocco JJ.A.)  
[2021 ONCA 325](#)

Appeal dismissed

December 22, 2021  
Supreme Court of Canada

Application for leave to appeal filed together with motion for an extension of time to serve and file it

---

**39676**      **Muhammad Abbas Jaffer c. Sa Majesté la Reine**  
(Ont.) (Criminelle) (Sur autorisation)

Droit criminel — Abus de procédure — Provocation policière — Provocation policière fondée sur l’occasion — Provocation policière fondée sur l’incitation — Leurre — La Cour d’appel a-t-elle commis une erreur en refusant de prononcer un arrêt des procédures sur le fondement de la provocation policière? — La Cour d’appel a-t-elle commis une erreur en ne concluant pas que l’enquête policière avait incité le demandeur à commettre une infraction? — La Cour d’appel a-t-elle commis une erreur en concluant que la police avait des soupçons raisonnables que des individus se servaient du site Backpage pour acheter des services sexuels de mineurs, l’infraction décrite au par. 286.1(2) du *Code criminel*, L.R.C. 1985, c. C-46? — La Cour d’appel a-t-elle commis une erreur en concluant que la police avait des soupçons raisonnables que des individus se servaient du site Backpage pour leurrer des enfants, l’infraction décrite à l’al. 172.1(1)b)? — La Cour d’appel a-t-elle commis une erreur en s’appuyant sur des éléments de preuve anecdotiques comme fondement de soupçons raisonnables? — La Cour d’appel a-t-elle mal interprété l’arrêt *R. c. Ahmad*, 2020 CSC 11, en ce qui a trait à l’évaluation des soupçons raisonnables dans les espaces virtuels?

Un jury a déclaré le demandeur, Muhammad Abbas Jaffer, coupable des deux chefs d’accusation portés contre lui qui ont fait l’objet d’un procès : (1) leurrer une personne âgée de moins de 18 ans (par. 172.1(2) du *Code criminel*, L.R.C. 1985, c. C-46), et communiquer en vue d’obtenir, moyennant rétribution, les services sexuels d’une personne âgée de moins de 18 ans (par. 212(4) (maintenant le par. 286.1(2))). Les accusations ont découlé du Projet Raphaël conçu par la police régionale de York — une enquête secrète lancée en 2014 pour réduire la demande de services sexuels auprès de mineurs dans la région en ciblant le « côté acheteur ». Dans le cadre de l’enquête, la police a publié en ligne de fausses publicités dans la section « escortes » du site Internet de petites annonces Backpage.com. Lorsque des individus ont répondu aux annonces, une agente d’infiltration qui se faisait passer pour une escorte révélait durant une séance de clavardage subséquente qu’ « elle » était mineure. Les individus qui ont continué à clavarder et ont organisé des services sexuels en plus de convenir d’un prix ont été dirigés vers une chambre d’hôtel pour conclure la transaction et ont été mis en état d’arrestation et accusés au moment à leur arrivée.

Après que le demandeur a été déclaré coupable, la juge chargée de la détermination de la peine a suspendu la déclaration de culpabilité quant à l’infraction décrite dans la disposition qui est maintenant le par. 286.1(2), en application de l’arrêt *Kienapple c. La Reine*, [1975] 1 R.C.S. 729. La demande du demandeur en arrêt des procédures fondée sur la provocation policière a été rejetée. L’appel du demandeur du rejet de cette demande ainsi que son appel de la sentence ont aussi été rejetés à l’unanimité.

25 octobre 2016  
Cour supérieure de justice de l’Ontario  
(Juge Mullins)

Déclarations de culpabilité quant aux infractions décrites à l’art. 172.1 et au par. 212(4) (maintenant le par. 286.1(2)) du *Code criminel*, L.R.C. 1985, c. C-46 prononcées

16 octobre 2017  
Cour supérieure de justice de l’Ontario  
(Juge Mullins)

Demande d’arrêt des procédures fondée sur la provocation policière rejetée

17 mai 2021  
Cour d'appel de l'Ontario  
(Juges Juriansz, Tulloch et Paciocco)  
[2021 ONCA 325](#)

Appel rejeté

22 décembre 2021  
Cour suprême du Canada

Demande d'autorisation d'appel et requête en  
prorogation du délai pour la signifier et la déposer  
déposées

---

**39642 Her Majesty the Queen v. G.M.**  
(Que.) (Criminal) (By Leave)

Criminal law — Fraud — Sentencing — Considerations — Restitution order — Possibility of civil proceedings — Fine in lieu — Given that respondent expressed wish to repay \$59,500 taken from her incapable mother, whether majority of Court of Appeal erred in law in refusing to order payment of restitution in that amount on ground that civil proceedings might be brought — Whether Quebec Court of Appeal erred in law in failing to address trial judge's refusal to impose fine in lieu of forfeiture of proceeds of crime even though this question was properly before it and even though judge's reasons were inconsistent with applicable law.

G.M. was convicted of theft and fraud committed against her elderly, vulnerable mother. A conditional stay was entered on the count of theft. At the sentencing hearing, G.M. expressed a wish to make restitution for the amounts directly in issue, which totalled \$59,500. The case was taken under advisement, but G.M.'s mother died before judgment was rendered. G.M. and her brother were heirs and liquidators. The Court of Québec sentenced G.M. to a 90-day term of imprisonment that could be served intermittently and made a 2-year probation order. It refused to order restitution and a fine in lieu because of the specific nature of the case, particularly the fact that there might be interference between the operation of criminal restitution and that of the succession in the civil context, and because of the risk of multiple sanctions in view of potential civil proceedings. The prosecution appealed that refusal. The majority of the Court of Appeal dismissed the appeal.

June 18, 2020  
Court of Québec  
(Judge Lortie)  
[2020 QCCQ 2209](#); 400-01-088975-180

G.M. convicted of counts 1 (theft) and 2 (fraud);  
conditional stay entered on count 1

September 10, 2020  
Court of Québec  
(Judge Lortie)  
[2020 QCCQ 3252](#); 400-01-088975-180

G.M. sentenced on count 2 to 90-day term of  
imprisonment that could be served intermittently;  
2-year probation order made, with supervision for 1  
year; payment of victim surcharge under s. 737 *Cr. C.*  
waived in view of dates of offence

February 26, 2021  
Quebec Court of Appeal (Québec)  
(Gagnon, Mainville and Rancourt JJ.A.)  
[2021 QCCA 328](#); 200-10-003790-206

Appeal dismissed

April 22, 2021  
Supreme Court of Canada

Application for leave to appeal filed

---

**39642 Sa Majesté la Reine c. G.M.**  
(Qc) (Criminelle) (Autorisation)

Droit criminel — Fraude — Détermination de la peine — Facteurs devant être pris en considération — Ordonnance de dédommagement — Possibilité de recours civils — Amende compensatoire — L'intimée ayant exprimé le désir

de rembourser les 59 500\$ usurpés à sa mère inapte, la majorité de la Cour d'appel a-t-elle erré en droit en refusant d'ordonner le paiement d'un dédommagement de ce montant au motif que des recours civils pourraient être entrepris? — La Cour d'appel du Québec a-t-elle erré en droit en omettant de traiter du refus du juge d'instance d'imposer une amende compensatoire à la confiscation des produits de la criminalité alors que cette question lui était dûment soumise et que les motifs du juge étaient incompatibles avec le droit applicable?

G.M. est déclarée coupable de vol et de fraude à l'encontre de sa mère âgée et vulnérable, et un arrêt conditionnel est prononcé à l'égard du chef de vol. À l'audience sur la détermination de la peine, G.M. exprime la volonté de dédommager les montants directement en cause qui s'élèvent à 59 500 \$. L'affaire est prise en délibéré, mais la mère de G.M. décède avant le prononcé du jugement. G.M. et son frère sont héritiers et liquidateurs. La Cour du Québec impose une peine d'emprisonnement de 90 jours pouvant être purgée de façon discontinue et prévoit une ordonnance de probation d'une durée de deux ans. Elle refuse d'ordonner un dédommagement et une amende compensatoire en raison du caractère particulier de l'affaire, notamment du fait qu'il risquerait d'y avoir interférence entre les modalités du dédommagement criminel et celles de la succession au civil, et du risque de sanctions multiples en raison de potentiels recours civils. La poursuite se pourvoit contre ces refus. La majorité de la Cour d'appel rejette l'appel.

Le 18 juin 2020  
Cour du Québec  
(Le juge Lortie)  
[2020 QCCQ 2209](#); 400-01-088975-180

Déclaration de culpabilité de G.M. à l'égard des chefs 1 (vol) et 2 (fraude); prononciation d'un arrêt conditionnel concernant le chef 1

Le 10 septembre 2020  
Cour du Québec  
(Le juge Lortie)  
[2020 QCCQ 3252](#); 400-01-088975-180

Imposition sur le chef 2 d'une peine d'emprisonnement de 90 jours pouvant être purgée de façon discontinue; prévision d'une ordonnance de probation d'une durée de deux ans avec suivi d'un an; et prononciation d'une dispense de paiement de la suramende compensatoire prévue à l'art. 737 C.cr., vu les dates de l'infraction

Le 26 février 2021  
Cour d'appel du Québec (Québec)  
(Les juges Gagnon, Mainville et Rancourt)  
[2021 QCCA 328](#); 200-10-003790-206

Appel rejeté

Le 22 avril 2021  
Cour suprême du Canada

Demande d'autorisation d'appel déposée

---

**39704 Janice Martha Carruthers v. Robert Brent Carruthers**  
(Sask.) (Civil) (By Leave)

Family law — Family assets — Farm corporation — Both parties seeking unequal division of family property consisting mainly of shares in farm corporation — Does the doctrine of proprietary estoppel apply to personal property in Canada? — If the doctrine of proprietary estoppel applies to personal property within Canada, what are the appropriate considerations for such claim? — Should appellate courts utilize the narrow approach of appellate arguments as noted in *Perka* or the more liberal interpretation of *Guindon v. Canada*?

The parties were married in 1983 after a long relationship and for most of their marriage, they lived on the respondent's parents' farm. The farm's assets had all been transferred into a farm corporation to facilitate a future intergenerational transfer of property. All shares at the time were owned by the respondent's father. Both parties worked long hours on the farm for the parents, with little remuneration, on the understanding that the parties would one day own the farm together. The parties raised their three children on the farm but struggled financially, forcing both to find work off the farm to make ends meet. The farm itself also was in financial difficulty for most of the marriage and at one point was forced to enter into a farm lease-back arrangement. At the end of the lease-back, the assets of the farm were rolled into a farming corporation in which the parties had 55 per cent of the shares and the

parents had the remaining 45 per cent. In or about 2002, the parents wished to transfer their remaining shares to the parties for an amount that would allow them to retire comfortably.

Negotiations were conducted over the course of many years. The parties separated in 2011 but continued to operate the farm together, while still maintaining outside employment. Eventually, it was the applicant who both resided on the farm and kept it running. She struck a deal with the respondent's parents to purchase their shares in the farm corporation at less than fair market value and brought an action for a division of family property and spousal support. Both parties sought an unequal division of family property. The trial judge held that all of the shares in the farm corporation were family property, subject to an equal division, with an amount deducted from the respondent's share for dissipation of property. The applicant was awarded lump sum spousal support. This decision was upheld on appeal.

January 9, 2019  
Court of Queen's Bench of Saskatchewan  
(Goebel J.)  
[2019 SKQB 7](#)

Order for equal division of family property including shares in farm corporation. Lump sum spousal support awarded to applicant

April 6, 2021  
Court of Appeal for Saskatchewan  
(Ryan-Froslic, Schwann and Leurer JJ.A.)  
[2021 SKCA 52](#)

Applicant's appeal dismissed

June 4, 2021  
Supreme Court of Canada

Application for leave to appeal filed

---

**39704 Janice Martha Carruthers c. Robert Brent Carruthers**  
(Sask.) (Civile) (Autorisation)

Droit de la famille — Biens familiaux — Corporation agricole — Les deux parties sollicitent un partage inégal des biens familiaux composés principalement des actions de la corporation agricole — La doctrine de la préclusion propriétaire s'applique-t-elle aux biens personnels au Canada? — Si la doctrine de la préclusion propriétaire s'applique aux biens personnels au Canada, quels sont les éléments à prendre en considération dans une réclamation les concernant? — Les cours d'appel devraient-elles adopter l'approche restrictive des arguments en appel, comme cela est énoncé dans *Perka* ou plutôt l'interprétation plus libérale de *Guindon c. Canada*?

Les parties se sont mariées en 1983, après une longue relation conjugale et pour la plupart de la durée de leur mariage, elles ont vécu à la ferme des parents du défendeur. Les biens agricoles avaient tous été transférés à une corporation agricole afin de faciliter un futur transfert des biens entre générations. À l'époque, le père du défendeur possédait toutes les actions. Les deux parties travaillaient de longues heures à la ferme pour le compte des parents, en contrepartie d'une maigre rémunération, étant entendu qu'un jour les parties posséderaient conjointement la ferme. Les parties ont élevé leurs trois enfants à la ferme, mais avaient des difficultés financières qui les ont obligés toutes les deux à trouver du travail à l'extérieur de la ferme afin de joindre les deux bouts. La ferme en elle-même éprouvait aussi des difficultés financières pendant la plupart de la durée du mariage, et, à un moment donné, il a fallu conclure un contrat de cession-bail. À la fin de la cession-bail, les biens de la ferme ont été incorporés dans une corporation agricole dans laquelle les parties possédaient 55 p. cent des actions et les parents possédaient les 45 p. cent d'actions restantes. En 2002 ou vers cette date, les parents ont voulu transférer leurs actions restantes aux parties en contrepartie d'un montant qui leur permettrait de vivre confortablement durant leur retraite.

Des négociations ont été menées au cours de nombreuses années. Les parties se sont séparées en 2011, mais ont continué ensemble à exploiter la ferme, tout en occupant des emplois à l'extérieur de la ferme. En définitive, c'est la demanderesse qui, à la fois résidait à la ferme, et en continuait exploitation. Elle a conclu un accord avec les parents du défendeur afin d'acheter leurs actions de la corporation agricole à un prix inférieur à leur juste valeur marchande, et a présenté une action en vue du partage des biens familiaux et de l'obtention d'une pension alimentaire. Les deux parties ont demandé un partage inégal des biens familiaux. Le juge de première instance a décidé que toutes les actions de la corporation agricole étaient des biens familiaux assujettis à un partage égalitaire, et qu'un montant serait

déduit de la part du défendeur pour dilapidation des biens. Une somme forfaitaire a été accordée à la demanderesse en guise de pension alimentaire. La décision a été confirmée en appel.

9 janvier 2019 Cour du banc de la Reine de la Saskatchewan (juge Goebel) <a href="#">2019 SKQB 7</a>	Ordonnance de partage égalitaire des biens familiaux, y compris les actions dans la corporation agricole. Somme forfaitaire accordée à la demanderesse en guise de pension alimentaire
6 avril 2021 Cour d'appel de la Saskatchewan (juges Ryan-Froslic, Schwann et Leurer) <a href="#">2021 SKCA 52</a>	Appel de la demanderesse rejeté
4 juin 2021 Cour suprême du Canada	Demande d'autorisation d'appel déposée

---

**39831 BSAR (Eglinton) LP v. Harvey Kalles Realty Inc.**  
(Ont.) (Civil) (By Leave)

Contracts — Commercial contracts — Breach — Conditional clause — Interpretation — Owner of property entering into commission agreement with real estate brokerage — Commission to be paid if two conditions met including that owner enter into lease with a tenant, as defined in the agreement — Owner claiming lessee not falling into definition of tenant because lessee not affiliated to relevant company at time of commission agreement — Courts below holding condition met — Whether the approach to contract interpretation set by this Court in *Sattva Capital Corp. v. Creston Moly Corp.*, 2014 SCC 53, [2014] 2 S.C.R. 633, and *Ledcor Construction Ltd. v. Northbridge Indemnity Insurance Co.*, 2016 SCC 37, [2016] 2 S.C.R. 23, should be updated according to the dissent in *Resolute FP Canada Inc. v. Ontario (Attorney General)*, 2019 SCC 60, such that courts interpret standard, boilerplate terms consistently — Whether the standard of review for boilerplate contract terms should be correctness, given their precedential value — Whether the Canadian approach to contract interpretation should more closely align with the American approach to facilitate cross-border trade and recognize the globalized nature of contract interpretation.

The respondent, Harvey Kalles Realty Inc. (“brokerage”), brought an action for payment of a leasing commission on a commercial lease in respect of a property in Toronto owned by the applicant, BSAR (Eglinton) LP (“owner”). In October 2012, the owner and the brokerage entered into a commission agreement pursuant to which the owner would pay a commission if two conditions in the agreement were met. The first condition required that an offer to lease be entered into between the owner and a tenant — a defined term — within 24 months of the commission agreement. The second condition required that the tenant subsequently sign a lease with all conditions met or waived. The first condition was met when the owner and Loblaw Properties Limited (“Loblaws”) signed an offer to lease in July 2013. The owner ultimately entered into a lease with a tenant who became affiliated with Loblaws after the commission agreement was executed. The owner refused to pay the commission, arguing that the second condition was not met. The courts below concluded that the objective intention of the parties was that that the leasing commission would be paid if the owner concluded a lease with any Loblaws entity. They rejected the owner’s submission that the condition of the commission agreement limited its application to leases signed with Loblaws entities in existence at the time the commission agreement was signed.

August 19, 2019 Ontario Superior Court of Justice (Sanderson J.) <a href="#">2019 ONSC 4434</a>	Respondent’s action for breach of contract based on applicant’s failure to pay a leasing commission allowed
June 16, 2021 Court of Appeal for Ontario (Rouleau, Hoy and van Rensburg JJ.A.) <a href="#">2021 ONCA 426</a>	Appeal dismissed

---

**39831 BSAR (Eglinton) LP c. Harvey Kalles Realty Inc.**  
(Ont.) (Civile) (Sur autorisation)

Contrats — Contrats commerciaux — Violation — Clause conditionnelle — Interprétation — La société propriétaire d'un bien-fonds a conclu une convention de commission avec une société de courtage immobilier — Une commission devait être versée si deux conditions étaient respectées, notamment la conclusion d'un bail entre la société propriétaire et un locataire, selon la définition de ce terme dans la convention — La société propriétaire a fait valoir que le preneur à bail n'était pas visé par la définition de locataire parce qu'il n'était pas affilié à la société pertinente au moment de la conclusion de la convention de commission — Les juridictions inférieures ont conclu que la condition avait été respectée — L'approche adoptée par la Cour quant à l'interprétation des contrats dans les arrêts *Sattva Capital Corp. c. Creston Moly Corp.*, 2014 CSC 53, [2014] 2 R.C.S. 633, et *Ledcor Construction Ltd. c. Société d'assurance d'indemnisation Northbridge*, 2016 SCC 37, [2016] 2 S.C.R. 23, devrait-elle être modernisée suivant la dissidence dans l'arrêt *Produits forestiers Résolu c. Ontario (Procureur général)*, 2019 CSC 60, de sorte que les modalités types habituelles soient interprétées de façon uniforme par les tribunaux? — La norme de contrôle applicable aux modalités types d'un contrat devrait-elle être celle fondée sur la décision correcte, étant donné leur valeur de précédent? — L'approche canadienne relative à l'interprétation des contrats devrait-elle concorder davantage avec l'approche américaine afin de faciliter le commerce transfrontalier et de reconnaître le caractère mondialisé de l'interprétation des contrats?

L'intimée, Harvey Kalles Realty Inc. (« la société de courtage immobilier »), a intenté une action en paiement d'une commission pour la location à bail commercial à l'égard d'un bien-fonds situé à Toronto appartenant à la demanderesse, BSAR (Eglinton) LP (« la société propriétaire »). En octobre 2012, la société propriétaire et la société de courtage immobilier ont conclu une convention de commission aux termes de laquelle la société propriétaire verserait une commission si deux conditions étaient respectées. Selon la première condition, une offre de bail devait être conclue entre la société propriétaire et le locataire — un terme défini — dans un délai de 24 mois à compter de la conclusion de la convention de commission. Selon la deuxième condition, le locataire devait subséquemment signer un bail en respectant toutes les conditions ou en y renonçant. La première condition a été respectée lorsque la société propriétaire et Loblaw Properties Limited (« Loblaws ») ont signé une offre de bail en juillet 2013. La société propriétaire a éventuellement conclu un bail avec un locataire qui s'est affilié à Loblaws après la conclusion de la convention de commission. La société propriétaire a refusé de verser la commission, faisant valoir que la deuxième condition n'avait pas été respectée. Les juridictions inférieures ont conclu que l'intention objective des parties était que la commission pour la location à bail serait versée si un bail était conclu entre la société propriétaire et toute entité de Loblaws. Ils n'ont pas retenu l'argument de la société propriétaire voulant que l'application de la condition dans la convention de commission soit limitée aux baux conclus avec des entités de Loblaws qui existaient au moment de la conclusion de la convention de commission.

19 août 2019  
Cour supérieure de justice de l'Ontario  
(juge Sanderson)  
[2019 ONSC 4434](#)

L'action intentée par l'intimée pour violation de contrat découlant du défaut de paiement par la demanderesse d'une commission pour location à bail est accueillie.

16 juin 2021  
Cour d'appel de l'Ontario  
(juges Rouleau, Hoy et van Rensburg)  
[2021 ONCA 426](#)

L'appel est rejeté.

14 septembre 2021  
Cour suprême du Canada

La demande d'autorisation d'appel est présentée.

---

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