

## **SUPREME COURT OF CANADA -- JUDGMENTS TO BE RENDERED IN LEAVE APPLICATIONS**

OTTAWA, 2012-03-12. 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, MARCH 15, 2012. THIS LIST IS SUBJECT TO CHANGE.

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

## **COUR SUPRÊME DU CANADA -- PROCHAINS JUGEMENTS SUR DEMANDES D'AUTORISATION**

OTTAWA, 2012-03-12. LA COUR SUPRÊME DU CANADA ANNONCE QUE JUGEMENT SERA RENDU DANS LES DEMANDES D'AUTORISATION D'APPEL SUIVANTES LE JEUDI 15 MARS 2012, À 9 H 45 HAE. CETTE LISTE EST SUJETTE À MODIFICATIONS.

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

COMMENTS/COMMENTAIRES: [comments-commentaires@scc-csc.gc.ca](mailto:comments-commentaires@scc-csc.gc.ca)

Note for subscribers:

The summaries of the cases are available at <http://www.scc-csc.gc.ca>:

Click on Cases and on SCC Case Information, type in the Case Number and press Search. Click on the Case Number on the Search Results screen, and when the docket screen appears, click on "Summary" which will appear in the left column.

Alternatively, click on

[http://scc.lexum.org/en/news\\_release/2012/12-03-12.2a/12-03-12.2a.html](http://scc.lexum.org/en/news_release/2012/12-03-12.2a/12-03-12.2a.html)

Note pour les abonnés :

Les sommaires des causes sont affichés à l'adresse <http://www.scc-csc.gc.ca> :

Cliquez sur « Dossiers », puis sur « Renseignements sur les dossiers ». Tapez le n° de dossier et appuyez sur « Recherche ». Cliquez sur le n° du dossier dans les Résultats de la recherche pour accéder au Registre. Cliquez enfin sur le lien menant au « Sommaire » qui figure dans la colonne de gauche.

Autre façon de procéder : Cliquer sur

[http://scc.lexum.org/fr/news\\_release/2012/12-03-12.2a/12-03-12.2a.html](http://scc.lexum.org/fr/news_release/2012/12-03-12.2a/12-03-12.2a.html)

1. *David Michael Gendreau v. Her Majesty the Queen* (Alta.) (Criminal) (By Leave) (34585)
2. *567 Hornby Apartment Ltd. et al. v. Le Soleil Hospitality Inc. et al.* (B.C.) (Civil) (By Leave) (34451)
3. *Barreau du Québec c. Micheline Parizeau* (Qc) (Civile) (Autorisation) (34495)
4. *Alvin Lindhorst v. Stone & Co Limited et al.* (Ont.) (Civil) (By Leave) (34597)
5. *Andrew Louie et al. v. Le Soleil Hospitality Inc. et al.* (B.C.) (Civil) (By Leave) (34486)

**34585 David Michael Gendreau v. Her Majesty the Queen**  
(Alta.) (Criminal) (By Leave)

(PUBLICATION BAN IN CASE)

*Charter of Rights* – Criminal law – Counsel – Whether the statutory power permitting a judge to appoint counsel to conduct the cross-examination violates s. 7 of the *Charter* – Whether s. 486.3(2) of the *Criminal Code* is *intra vires* – *Criminal Code*, R.S.C. 1985, c. C-46.

Gendreau was convicted of sexual assault and unlawful confinement. He chose to represent himself at his trial by judge and jury. The complainant was a former co-worker. At a pre-trial conference, Crown counsel advised that he would be bringing an application for the appointment of counsel. Gendreau stated that he felt comfortable conducting his own cross-examination, however he did not oppose the application. He advised the court that he had been in contact with a lawyer who would be prepared to conduct the cross-examination on his behalf. Approximately, a week later, the Crown brought the application in front of the trial judge. The lawyer proposed by Gendreau to conduct the cross-examination was present. The Crown submitted that the unequal nature of the former work relationship and the intimate and humiliating nature of the alleged assault and the defence position that Gendreau and the complainant had engaged in consensual “kinky” sex, all warranted an order that counsel be appointed. Gendreau effectively agreed and confirmed that he was content to have the lawyer he proposed appointed. The trial judge held that in the circumstances, if Gendreau cross-examined the complainant personally, “the court would not obtain a full and candid account”. On appeal Gendreau stated that the trial judge erred in appointing counsel, arguing that a key part of Gendreau’s defence was taken out of his hands. The Court of Appeal held that the record made it clear that Gendreau and the appointed lawyer consulted on several occasions and took a break for that very purpose during the cross-examination. The appeal was dismissed.

November 13, 2009 Court of Queen’s Bench of Alberta (Brooker J.)	Applicant convicted of sexual assault and unlawful confinement
--	--

September 20, 2011 Court of Appeal of Alberta (Calgary) (Paperny, Slatter and Bielby JJ.A.) 2011 ABCA 256; 1001-0018-A	Appeal dismissed
---	------------------

November 21, 2011 Supreme Court of Canada	Application for leave to appeal filed
--	---------------------------------------

**34585 David Michael Gendreau c. Sa Majesté la Reine**  
(Alb.) (Criminelle) (Sur autorisation)

(ORDONNANCE DE NON-PUBLICATION DANS LE DOSSIER)

*Charte des droits* – Droit criminel – Avocats – Le pouvoir conféré par la loi qui permet à un juge de désigner un avocat pour effectuer le contre-interrogatoire viole-t-il l’art. 7 de la *Charte*? – Le par. 486.3(2) du *Code criminel* est-il constitutionnel? – *Code criminel*, L.R.C. 1985, ch. C-46.

Monsieur Gendreau a été déclaré coupable d’agression sexuelle et de séquestration. Il a choisi de se défendre

lui-même à son procès devant juge et jury. La plaignante était une ancienne collègue de travail. À une conférence préalable au procès, l'avocat de la Couronne a fait savoir qu'il présenterait une demande de désignation d'un avocat. Monsieur Gendreau a affirmé qu'il se sentait à l'aise d'effectuer son propre contre-interrogatoire; toutefois il ne s'est pas opposé à la demande. Il a informé la Cour qu'il avait été en rapport avec un avocat qui serait disposé à effectuer le contre-interrogatoire en son nom. Environ une semaine plus tard, le ministère public a présenté la demande au juge du procès. L'avocat proposé par M. Gendreau pour effectuer le contre-interrogatoire était présent. Le ministère public a plaidé que le caractère inégal de l'ancien lien de travail et la nature intime et humiliante de l'agression alléguée et la thèse de la défense selon laquelle M. Gendreau et la plaignante s'étaient livrés à des pratiques sexuelles consensuelles « spéciales » étaient autant de facteurs qui militaient en faveur de l'ordonnance de désignation d'un avocat. Monsieur Gendreau a effectivement accepté et a confirmé qu'il était disposé à ce que l'avocat qu'il avait proposé soit désigné. Le juge du procès a statué que, compte tenu des circonstances, si M. Gendreau contre-interrogeait personnellement la plaignante, [TRADUCTION] « la cour n'obtiendrait pas un récit complet et franc ». En appel, M. Gendreau a affirmé que le juge du procès avait eu tort de désigner un avocat, plaidant qu'il avait été privé d'une partie essentielle de sa défense. La Cour d'appel a statué qu'il ressortait clairement du dossier que M. Gendreau et l'avocat désigné se sont consultés à maintes occasions et qu'ils ont pris une pause dans ce but particulier pendant le contre-interrogatoire. L'appel a été rejeté.

13 novembre 2009  
Cour du Banc de la Reine de l'Alberta  
(Juge Brooker)

Demandeur déclaré coupable d'agression sexuelle et de séquestration

20 septembre 2011  
Cour d'appel de l'Alberta (Calgary)  
(Juges Paperny, Slatter et Bielby)  
2011 ABCA 256; 1001-0018-A

Appel rejeté

21 novembre 2011  
Cour suprême du Canada

Demande d'autorisation d'appel, déposée

**34451**      **567 Hornby Apartment Ltd., Syed Nomani (aka Jewel Nomani) v. Le Soleil Hospitality Inc., Le Soleil Restaurant Inc., Andrew Louie, 668706 B.C. Ltd., 688571 B.C. Ltd., 708583 B.C. Ltd., 716642 B.C. Ltd., 716648 B.C. Ltd., 700439 B.C. Ltd., and 587019 B.C. Ltd. - and between - 567 Hornby Apartment Ltd. v. Le Soleil Hospitality Inc., Le Soleil Restaurant Inc., Andrew Louie, 668706 B.C. Ltd., 688571 B.C. Ltd., 708583 B.C. Ltd., 716642 B.C. Ltd., 716648 B.C. Ltd., 700439 B.C. Ltd., and 587019 B.C. Ltd., 585509 British Columbia Ltd. (B.C.) (Civil) (By Leave)**

Contracts – Breach of contract – Damages – Specific performance – Punitive damages – Fraud – Conspiracy – Whether a court's discretion to grant specific performance trumps statutory requirements for eviction of a tenant under the commercial tenancy legislation – Whether allowing a claim of fraud, conspiracy and inducement is justified in light of unproven pecuniary damages in civil cases – Whether an award of special and punitive costs is justifiable against a non-party who participated partially at the trial.

Le Soleil Hotel is a boutique strata title development in the downtown core of Vancouver, consisting of residential and commercial strata lots. Most of the residential strata lots were included in the hotel's operations, however some were owned by individuals which had been purchased from the hotel's developer and leased back to enable hotel operations. Dr. Andrew Louie, through numbered companies (the "Louie Group"), owned the commercial lots, which he leased back the hotel restaurant, and controlled a number of residential strata lots. After disagreements with the hotel operator, the Louie Group removed their units from the hotel rental pool and, through 567 Hornby Apartment Ltd. and its owner Syed Nomani (the "Nomani Group"), began to operate a competing hotel operation

within Le Soleil. In addition, the Louie Group supported the efforts of an owners group to gain control of the hotel. Le Soleil concluded that the Louie Group and the Nomani Group were working to oppose them and it commenced an action against them and applied for an injunction restraining the Louie Group from acting against it. Prior to the hearing, the parties reached a settlement which resulted in a letter of intent, providing for the lease of the Louie Group's units to Le Soleil as well as an option to purchase them, a modification of the restaurant lease, a covenant to refrain from supporting litigation contrary to the Le Soleil's interests and the discontinuance of the litigation. Shortly after the letter of intent was concluded the Louie Group declined to follow its terms and Le Soleil commenced an action to enforce the letter of intent (the "Settlement Agreement Action"). 567 Hornby Apartment also commenced an action seeking a declaration that the rights of first refusal to purchase the Louie Group's lots it claimed to hold were valid and unaffected by the letter of intent (the "RFR Action"). The rights of first refusal were allegedly drafted and executed prior to the settlement negotiations which led to the letter of intent. Le Soleil filed a counterclaim in which it claimed that the Nomani Group and the Louie Group conspired to defeat their rights under the letter of intent and fabricated the rights of first refusal documents.

In the Settlement Agreement Action, the B.C. Supreme Court allowed Le Soleil's action, and ordered specific performance of the option to purchase the strata lot units at an aggregate purchase price of \$4,915,012.60, ordered the Louie Group to pay damages in the amount of \$1,967,305.31, plus legal expenses incurred by Le Soleil in connection with other related litigation, and awarded special costs of the action against the Louie Group and the Nomani Group. In the RFR Action, the trial judge dismissed the claim of the Nomani Group, awarded punitive damages on Le Soleil's counterclaim against the Louie Group and the Nomani Group in the amount of \$100,000 each, and awarded special costs of the action against the Louie Group and the Nomani Group. The Court of Appeal dismissed the appeals.

<p>September 30, 2009          Supreme Court of British Columbia          (Dickson J.)</p>	<p>Respondents', Le Soleil Hospitality and Le Soleil Restaurant, action and counterclaim, allowed; applicants' action, dismissed.</p>
<p>June 30, 2011          Court of Appeal for British Columbia (Vancouver)          (Prowse, Tysoe and Garson JJ.A.)</p>	<p>Applicants' appeals, dismissed.</p>
<p>September 26, 2011          Supreme Court of Canada</p>	<p>Application for leave to appeal, filed.</p>

**34451      567 Hornby Apartment Ltd., Syed Nomani (alias Jewel Nomani) c. Le Soleil Hospitality Inc., Le Soleil Restaurant Inc., Andrew Louie, 668706 B.C. Ltd., 688571 B.C. Ltd., 708583 B.C. Ltd., 716642 B.C. Ltd., 716648 B.C. Ltd., 700439 B.C. Ltd., et 587019 B.C. Ltd.**  
**- et entre -**  
**567 Hornby Apartment Ltd. c. Le Soleil Hospitality Inc., Le Soleil Restaurant Inc., Andrew Louie, 668706 B.C. Ltd., 688571 B.C. Ltd., 708583 B.C. Ltd., 716642 B.C. Ltd., 716648 B.C. Ltd., 700439 B.C. Ltd., et 587019 B.C. Ltd., 585509 British Columbia Ltd.**  
 (C.-B.) (Civile) (Sur autorisation)

Contrats – Violation de contrat – Dommages-intérêts – Exécution en nature – Dommages-intérêts punitifs – Fraude – Complot – Le pouvoir discrétionnaire dont dispose une cour pour ordonner une exécution en nature supplante-t-il les exigences légales quant à l'éviction d'un locataire prévues dans la législation relative aux baux commerciaux ? En l'absence de preuve de dommages pécuniaires, est-il justifié de faire droit à une allégation de fraude, de complot et d'incitation à commettre un acte répréhensible dans des causes civiles ? – Est-il justifié de condamner un tiers qui n'a participé que partiellement au procès à payer des dépens spéciaux et punitifs ?

Le Soleil Hotel est un hôtel boutique en copropriété situé dans le centre-ville de Vancouver. Il comporte à la fois

des unités commerciales et des unités résidentielles. La plupart de ces dernières étaient incluses dans les opérations de l'hôtel. Toutefois, certaines d'entre elles appartenaient à des individus qui les avaient achetées du promoteur de l'hôtel et les avaient loués à nouveau pour permettre le fonctionnement de l'hôtel. M. Andrew Louie, par le truchement de compagnies à numéro (le « Groupe Louie ») était propriétaire des lots commerciaux qu'il louait au restaurant de l'hôtel. Il contrôlait aussi un grand nombre d'unités résidentielles. Par suite de désaccords avec le gestionnaire de l'hôtel, le Groupe Louie a retiré ses unités du bassin des unités à louer de l'hôtel et, par le truchement de 567 Hornby Apartment Ltd. et de son propriétaire Syed Nomani (le « Groupe Nomani »), a commencé à exploiter un hôtel concurrent à l'hôtel Le Soleil. De plus, le Groupe Louie soutenait les efforts d'un groupe de propriétaires qui tentaient de prendre le contrôle de l'hôtel. Le Soleil a conclu que le Groupe Louie et le Groupe Nomani travaillaient pour nuire à l'hôtel. Il a donc intenté un recours contre eux et sollicité une injonction qui interdirait au Groupe Louie de poser des gestes nuisibles à son encontre. Avant l'audience, les parties ont convenu d'un accord qui a mené à la signature d'une lettre d'intention. Celle-ci stipulait que les unités du Groupe Louie seraient louées à l'hôtel Le Soleil et prévoyait une option d'achat des unités en question, une modification du bail du restaurant, un engagement à s'abstenir de soutenir des poursuites contraires aux intérêts de Le Soleil et un désistement quant aux recours déjà intentés. Peu de temps après la signature de la lettre d'intention, le Groupe Louie a refusé d'y donner suite. Le Soleil a alors intenté un recours en vue de forcer le respect de la lettre en question (la « cause relative à l'entente de règlement »). 567 Hornby Apartment a aussi intenté un recours sollicitant une déclaration selon laquelle ce qu'elle prétendait être son droit de premier refus relatif aux unités du Groupe Louie était valide et inchangé par la lettre d'intention (l'« action DPR »). L'entente quant au droit de premier refus aurait été rédigée et signée avant que ne se tiennent les négociations qui ont mené à l'entente signée dans la lettre d'intention. L'hôtel Le Soleil a déposé une demande reconventionnelle dans laquelle il prétendait que la Groupe Nomani et le Groupe Louie ont conspiré pour le priver des droits qui lui étaient consentis par la lettre d'intention et avaient fabriqué les documents faisant état du droit de premier refus.

Dans la cause relative à l'entente de règlement, la Cour suprême de la Colombie-Britannique a accueilli le recours intenté par Le Soleil et ordonné l'exécution en nature de l'option d'achat visant les unités pour un prix total de 4 915 012,60 \$. Elle a aussi ordonné au Groupe Louie de payer des dommages-intérêts de 1 967 305,31 \$ en plus des frais judiciaires qu'a eu à assumer Le Soleil relativement à l'autre recours lié à la présente affaire et a condamné le Groupe Louie et le Groupe Nomani à lui payer des dépens spéciaux. Dans le recours DPR, le juge du procès a rejeté la prétention du Groupe Nomani, a condamné ce dernier ainsi que le Groupe Louie à payer, d'une part, chacun 100 000 \$ à l'hôtel Le Soleil à titre de dommages punitifs et, d'autre part, les dépens spéciaux de l'action. La Cour d'appel a rejeté les appels.

30 septembre 2009  
Cour suprême de la Colombie-Britannique  
(Juge Dickson)

Poursuite et poursuite incidente des intimés, Le Soleil Hospitality et Le Soleil Restaurant, accueillies; poursuite des demandeurs rejetée

30 juin 2011  
Cour d'appel de la Colombie-Britannique (Vancouver)  
(Juges Prowse, Tysse et Garson)

Appels des demandeurs rejetés

26 septembre 2011  
Cour suprême du Canada

Demande d'autorisation d'appel déposée

**34495 Barreau du Québec v. Micheline Parizeau  
- and -  
Professions Tribunal  
(Que.) (Civil) (By Leave)**

Administrative law – Appeal and judicial review – Standard of review – Application for re-entry to Barreau following five-year disbarment for improper and fraudulent acts – Appropriateness of re-entry debated by first

administrative tribunal and appellate administrative tribunal and then on judicial review – Whether Court of Appeal applied inappropriate standard of review – *Act respecting the Barreau du Québec*, R.S.Q. c. B-1, ss. 70, 72 – *Professional Code*, R.S.Q. c. C-26, ss. 182.1, 182.6.

The respondent was disbarred in February 2000 for making and using false evidence, incitement to perjury and destroying evidence; other offences resulted in separate penalties. The disbarment period imposed by the disciplinary committee for each of the three counts was reduced from seven years to five years by the Professions Tribunal. In 2005, the respondent applied for re-entry. The executive committee, which had to determine whether the respondent was fit to return to the profession, found that she was not. After the Professions Tribunal reversed that decision, which it considered unfair, the Barreau asked the Superior Court to exercise its power of review.

November 10, 2009  
Quebec Superior Court  
(De Grandpré J.)  
Neutral citation: 2009 QCCS 5071

Decision of Professions Tribunal judicially reviewed; decision of Barreau's executive committee to deny re-entry to Ms. Parizeau restored

August 18, 2011  
Quebec Court of Appeal (Montréal)  
(Pelletier, Doyon and Bich JJ.A.)  
Neutral citation: 2011 QCCA 1498

Appeal allowed; decision of Professions Tribunal to grant re-entry to Ms. Parizeau restored

October 14, 2011  
Supreme Court of Canada

Application for leave to appeal filed

November 14, 2011  
Supreme Court of Canada

Motion by Chambre des notaires for intervention and to raise new issue

**34495 Barreau du Québec c. Micheline Parizeau**  
**- et -**  
**Tribunal des professions**  
(Qc) (Civile) (Autorisation)

Droit administratif – Appel et contrôle judiciaire – Norme de contrôle - Demande de réinscription au Barreau après une radiation de cinq ans pour des actes abusifs et frauduleux – Opportunité de réinscrire débattue par un premier tribunal administratif, un tribunal administratif d'appel puis en contrôle judiciaire – La Cour d'appel a-t-elle appliqué une norme de contrôle inappropriée? – *Loi sur le Barreau*, L.R.Q. ch. B-1, art. 70, 72 – *Code des professions*, L.R.Q. ch. C-26, art. 182.1, 182.6.

L'intimée a été radiée du Barreau en février 2000 pour confection et utilisation de fausse preuve, incitation au parjure et destruction de preuve; d'autres infractions ont entraîné des sanctions distinctes. La période de radiation imposée par le Comité de discipline, pour chacun des trois chefs, fut ramenée de sept ans à cinq ans par le Tribunal des professions. En 2005, l'intimée demande sa réinscription. Le Comité administratif appelé à vérifier si elle est apte à réintégrer la profession estime que tel n'est pas le cas. Le Tribunal des professions ayant renversé cette décision, qu'il considérait inéquitable, le Barreau demande à la Cour supérieure d'exercer son pouvoir de contrôle.

Le 10 novembre 2009  
Cour supérieure du Québec  
(Le juge De Grandpré)

Contrôle judiciaire exercé sur la décision du Tribunal des professions; décision du Comité administratif du Barreau rétablie à l'effet de ne pas réinscrire Mme

Référence neutre : 2009 QCCS 5071

Parizeau.

Le 18 août 2011  
Cour d'appel du Québec (Montréal)  
(Les juges Pelletier, Doyon et Bich)  
Référence neutre : 2011 QCCA 1498

Appel accueilli; décision du Tribunal des professions rétablie à l'effet de réinscrire Mme Parizeau.

Le 14 octobre 2011  
Cour suprême du Canada

Demande d'autorisation d'appel déposée

Le 14 novembre 2011  
Cour suprême du Canada

Requête de la Chambre des notaires en intervention et pour soulever une nouvelle question.

**34597 Alvin Lindhorst v. Stone & Co Limited, Stone Investment Group, Richard G. Stone, James A. Elliott**  
(Ont.) (Civil) (By Leave)

*Charter of Rights* – Discrimination – Costs awards – Whether lower courts discriminated against Applicant by awarding costs against him – Whether *Charter* rights breached

Mr. Lindhorst brought an action against his former employer and the other Respondents claiming damages for, *inter alia*, wrongful dismissal. The Master made three orders in 2010 requiring Mr. Lindhorst to provide particulars of allegations in his amended statement of claim, adjourning his motion for production and directing him to pay for a transcript. Mr. Lindhorst brought a motion to set aside those orders.

December 24, 2010  
Ontario Superior Court of Justice  
(Whitaker J)  
Unreported

Applicant's motion and appeal dismissed

October 19, 2011  
Court of Appeal for Ontario  
(O'Connor, Juriansz and Watt JJ.A.)  
2011 ONCA 657

Applicant's appeal quashed

December 19, 2011  
Supreme Court of Canada

Application for leave to appeal filed

**34597 Alvin Lindhorst c. Stone & Co Limited, Stone Investment Group, Richard G. Stone, James A. Elliott**  
(Ont.) (Civile) (Sur autorisation)

*Charte des droits* – Discrimination – Adjudication des dépens – Les cours d'instances inférieures ont-elles agi de façon discriminatoire à l'endroit du demandeur en le condamnant à payer les dépens ? – Les droits protégés par la *Charte* ont-ils été violés ?

M. Lindhorst a intenté un recours contre son ancien employeur et les autres intimés réclamant des dommages-intérêts, notamment pour congédiement injustifié. Le conseiller-maître a prononcé trois ordonnances en 2010 par

lesquelles il intimait à M. Lindhorst de préciser les allégations formulées dans sa déclaration modifiée, il ajournait la motion de ce dernier visant la production de documents et lui ordonnait de payer pour les transcriptions. M. Lindhorst a présenté une motion visant l'annulation de ces ordonnances.

24 décembre 2010  
Cour supérieure de justice de l'Ontario  
(Juge Whitaker breach of covenants)  
Non publiée

Motion du demandeur et appel rejetés

19 octobre 2011  
Cour d'appel de l'Ontario  
(Juge O'Connor, Juriansz et Watt)  
2011 ONCA 657

Appel du demandeur annulé

19 décembre 2011  
Cour suprême du Canada

Demande d'autorisation d'appel déposée

**34486 Andrew Louie, 668706 B.C. Ltd., 688571 B.C. Ltd., 708583 B.C. Ltd., 716642 B.C. Ltd., 716648 B.C. Ltd., 700439 B.C. Ltd., and 587019 B.C. Ltd. v. Le Soleil Hospitality Inc., Le Soleil Restaurant Inc., 567 Hornby Apartment Ltd.**  
(B.C.) (Civil) (By Leave)

Contracts – Breach of contract – Damages – Specific performance – Punitive damages – Fraud – Conspiracy – Whether the B.C. courts erred in awarding damages for loss of profit in addition to granting specific performance to convey property with abatement – Whether the B.C. courts erred in awarding damages for breach of covenants when granting specific performance.

Le Soleil Hotel is a boutique strata title development in the downtown core of Vancouver, consisting of residential and commercial strata lots. Most of the residential strata lots were included in the hotel's operations, however some were owned by individuals which had been purchased from the hotel's developer and leased back to enable hotel operations. Dr. Andrew Louie, through numbered companies (the "Louie Group"), owned the commercial lots, which he leased back the hotel restaurant, and controlled a number of residential strata lots. After disagreements with the hotel operator, the Louie Group removed their units from the hotel rental pool and, through 567 Hornby Apartment Ltd. and its owner Syed Nomani (the "Nomani Group"), began to operate a competing hotel operation within Le Soleil. In addition, the Louie Group supported the efforts of an owners group to gain control of the hotel. Le Soleil concluded that the Louie Group and the Nomani Group were working to oppose them and it commenced an action against them and applied for an injunction restraining the Louie Group from acting against it. Prior to the hearing, the parties reached a settlement which resulted in a letter of intent, providing for the lease of the Louie Group's units to Le Soleil as well as an option to purchase them, a modification of the restaurant lease, a covenant to refrain from supporting litigation contrary to the Le Soleil's interests and the discontinuance of the litigation. Shortly after the letter of intent was concluded the Louie Group declined to follow its terms and Le Soleil commenced an action to enforce the letter of intent (the "Settlement Agreement Action"). 567 Hornby Apartment also commenced an action seeking a declaration that the rights of first refusal to purchase the Louie Group's lots it claimed to hold were valid and unaffected by the letter of intent (the "RFR Action"). The rights of first refusal were allegedly drafted and executed prior to the settlement negotiations which led to the letter of intent. Le Soleil filed a counterclaim in which it claimed that the Nomani Group and the Louie Group conspired to defeat their rights under the letter of intent and fabricated the rights of first refusal documents.

In the Settlement Agreement Action, the B.C. Supreme Court allowed Le Soleil's action, and ordered specific



performance of the option to purchase the strata lot units at an aggregate purchase price of \$4,915,012.60, ordered the Louie Group to pay damages in the amount of \$1,967,305.31, plus legal expenses incurred by Le Soleil in connection with other related litigation, and awarded special costs of the action against the Louie Group and the Nomani Group. In the RFR Action, the trial judge dismissed the claim of the Nomani Group, awarded punitive damages on Le Soleil's counterclaim against the Louie Group and the Nomani Group in the amount of \$100,000 each, and awarded special costs of the action against the Louie Group and the Nomani Group. The Court of Appeal dismissed the appeals.

September 30, 2009  
Supreme Court of British Columbia  
(Dickson J.)

Respondents', Le Soleil Hospitality and Le Soleil Restaurant, action and counterclaim, allowed.

June 30, 2011  
Court of Appeal for British Columbia (Vancouver)  
(Prowse, Tysoe and Garson JJ.A.)

Applicants' appeal, dismissed.

September 29, 2011  
Supreme Court of Canada

Application for leave to appeal, filed.

**34486 Andrew Louie, 668706 B.C. Ltd., 688571 B.C. Ltd., 708583 B.C. Ltd., 716642 B.C. Ltd., 716648 B.C. Ltd., 700439 B.C. Ltd., et 587019 B.C. Ltd. c. Le Soleil Hospitality Inc., Le Soleil Restaurant Inc., 567 Hornby Apartment Ltd.**  
(C.-B.) (Civile) (Sur autorisation)

Contrats – Violation de contrat – Dommages-intérêts – Exécution en nature – Dommages-intérêts punitifs – Fraude – Complot – Les tribunaux de la Colombie-Britannique ont-ils commis une erreur en octroyant des dommages-intérêts pour perte de profit en plus d'ordonner l'exécution en nature pour que le transfert du droit de propriété soit assorti d'une réduction ? – Les tribunaux de la Colombie-Britannique ont-ils commis une erreur en octroyant des dommages-intérêts pour violation des termes de conventions tout en ordonnant l'exécution en nature ?

Le Soleil Hotel est un hôtel boutique en copropriété situé dans le centre-ville de Vancouver. Il comporte à la fois des unités commerciales et des unités résidentielles. La plupart de ces dernières étaient incluses dans les opérations de l'hôtel. Toutefois, certaines d'entre elles appartenaient à des individus qui les avaient achetées du promoteur de l'hôtel et les avaient loués à nouveau pour permettre le fonctionnement de l'hôtel. M. Andrew Louie, par le truchement de compagnies à numéro (le « Groupe Louie ») était propriétaire des lots commerciaux qu'il louait au restaurant de l'hôtel. Il contrôlait aussi un grand nombre d'unités résidentielles. Par suite de désaccords avec le gestionnaire de l'hôtel, le Groupe Louie a retiré ses unités du bassin des unités à louer de l'hôtel et, par le truchement de 567 Hornby Apartment Ltd. et de son propriétaire Syed Nomani (le « Groupe Nomani »), a commencé à exploiter un hôtel concurrent à l'hôtel Le Soleil. De plus, le Groupe Louie soutenait les efforts d'un groupe de propriétaires qui tentaient de prendre le contrôle de l'hôtel. Le Soleil a conclu que le Groupe Louie et le Groupe Nomani travaillaient pour nuire à l'hôtel. Il a donc intenté un recours contre eux et sollicité une injonction qui interdirait au Groupe Louie de poser des gestes nuisibles à son encontre. Avant l'audience, les parties ont convenu d'un accord qui a mené à la signature d'une lettre d'intention. Celle-ci stipulait que les unités du Groupe Louie seraient louées à l'hôtel Le Soleil et prévoyait une option d'achat des unités en question, une modification du bail du restaurant, un engagement à s'abstenir de soutenir des poursuites contraires aux intérêts de Le Soleil et un désistement quant aux recours déjà intentés. Peu de temps après la signature de la lettre d'intention, le Groupe Louie a refusé d'y donner suite. Le Soleil a alors intenté un recours en vue de forcer le respect de la lettre en question (la « cause relative à l'entente de règlement »). 567 Hornby Apartment a aussi intenté un recours sollicitant une déclaration selon laquelle ce qu'elle prétendait être son droit de premier refus relatif aux unités du Groupe Louie était valide et inchangé par la lettre d'intention (l'« action DPR »). L'entente quant au droit de

premier refus aurait été rédigée et signée avant que ne se tiennent les négociations qui ont mené à l'entente consignée dans la lettre d'intention. L'hôtel Le Soleil a déposé une demande reconventionnelle dans laquelle il prétendait que la Groupe Nomani et le Groupe Louie ont conspiré pour le priver des droits qui lui étaient consentis par la lettre d'intention et avaient fabriquer les documents faisant état du droit de premier refus.

Dans la cause relative à l'entente de règlement, la Cour suprême de la Colombie-Britannique a accueilli le recours intenté par Le Soleil et ordonné l'exécution en nature de l'option d'achat visant les unités pour un prix total de 4 915 012,60 \$. Elle a aussi ordonné au Groupe Louie de payer des dommages-intérêts de 1 967 305,31 \$ en plus des frais judiciaires qu'a eu à assumer Le Soleil relativement à l'autre recours lié à la présente affaire et a condamné le Groupe Louie et le Groupe Nomani à lui payer des dépens spéciaux. Dans le recours DPR, le juge du procès a rejeté la prétention du Groupe Nomani, a condamné ce dernier ainsi que le Groupe Louie à payer, d'une part, chacun 100 000 \$ à l'hôtel Le Soleil à titre de dommages punitifs et, d'autre part, les dépens spéciaux de l'action. La Cour d'appel a rejeté les appels.

30 septembre 2009  
Cour suprême de la Colombie-Britannique  
(Juge Dickson)

Poursuite et poursuite incidente des intimés, Le Soleil Hospitality et Le Soleil Restaurant, accueillies; poursuite des demandeurs rejetée

30 juin 2011  
Cour d'appel de la Colombie-Britannique (Vancouver)  
(Juges Prowse, Tysoe et Garson)

Appels des demandeurs rejetés

26 septembre 2011  
Cour suprême du Canada

Demande d'autorisation d'appel déposée