

Supreme Court of Canada / Cour suprême du Canada

(Le français suit)

JUDGMENT TO BE RENDERED IN APPEAL

October 19, 2020

For immediate release

OTTAWA – The Supreme Court of Canada announced today that judgment in the following appeal will be delivered at 9:45 a.m. EDT on Friday, October 23, 2020. This list is subject to change.

PROCHAIN JUGEMENT SUR APPEL

Le 19 octobre 2020

Pour diffusion immédiate

OTTAWA – La Cour suprême du Canada annonce que jugement sera rendu dans l'appel suivant le vendredi 23 octobre 2020, à 9 h 45 HAE. Cette liste est sujette à modifications.

Owners, Strata Plan LMS 3905 v. Crystal Square Parking Corporation (B.C.) ([38741](#))

38741 *Owners, Strata Plan LMS 3905 v. Crystal Square Parking Corporation*
(B.C.) (Civil) (By Leave)

Contracts - Formation - Pre-incorporation contracts - Post-incorporation contracts - Strata corporations - Whether exception to the rule in *Austerberry* allows pre-incorporation contract law principles to apply to land interests - Whether Court of Appeal improperly established new test for formation of post-incorporation contracts - Whether law of pre-incorporation contracts applies to strata corporations.

Crystal Square is a mixed-use retail complex, office tower, residential tower and hotel complex in Burnaby, B.C. It was developed by Crystal Square Development Corp., Tyba Crystal Investments Corp., Dong Ah Canada Development Corp. and the Crystal Square Parking Corporation (“CSPC”) (collectively, the “Developers”). The Developers and the City of Burnaby entered into an agreement that contains easements for access to parking facility and covenants to pay for that access (the “ASP Agreement”) in March 1999. The ASP Agreement, which was registered as an easement in the Land Titles Office on March 17, 1999, contained covenants to pay money and covenants that successors of the Developers were to assume.

Strata Plan LMS 3905 was deposited on May 26, 1999, bringing the applicant, a strata corporation comprised of 64 strata lots in Air Space Parcel 2 (the “Owners”) into existence. The Owners never signed an assumption agreement adopting the terms of the ASP Agreement, as required by clause 16.3, and there was no evidence that they adopted custom bylaws. The respondent, Crystal Square Parking Corporation (“CSPC”), owns Air Space Parcel 5, the parking facility within Crystal Square. CSPC purchased the parking facility, took an assignment of the ASP Agreement on June 28, 2002.

Although the Owners generally abided by the ASP Agreement, they took issue with certain matters under that agreement. Those disputes eventually led the Owners to seek an order that the positive covenants, and, in particular,

the promises to pay the annual base rate and a percentage of operating expenses related to the parking facility, were unenforceable against them.

The trial judge found that the payment provisions were not binding on or enforceable against the owners, allowed the claim against CSPC, dismissed CSPC's counterclaim, and dismissed the claims against Crystal Square Development Corp., Tyba Crystal Investments Corp. and Dong Ah Canada Development Corp. because those claims had not been pursued. The Court of Appeal allowed CSPC's appeal.

38741 Owners, Strata Plan LMS 3905 c. Crystal Square Parking Corporation
(C.-B.) (Civile) (Autorisation)

Contrats - Formation - Contrats préconstitutifs - Contrats postconstitutifs - Sociétés condominiales - L'exception à la règle énoncée dans *Austerberry* permet-elle que les principes relatifs aux contrats préconstitutifs s'appliquent aux droits fonciers au Canada? - La Cour d'appel a-t-elle établi à tort un nouveau critère de formation des contrats postconstitutifs? - Le droit des contrats préconstitutifs s'applique-t-il aux sociétés condominiales?

Crystal Square est un complexe immobilier à vocation mixte (vente au détail, tour de bureaux, tour résidentielle et complexe hôtelier) situé à Burnaby (C.-B.). Il a été érigé par Crystal Square Development Corp., Tyba Crystal Investments Corp., Dong Ah Canada Development Corp. et la Crystal Square Parking Corporation (« CSPC ») (collectivement, les « promoteurs »). Les promoteurs et la Ville de Burnaby ont conclu en mars 1999 une entente qui renferme des servitudes d'accès au stationnement et des engagements de payer pour cet accès (l'« Entente ASP »). L'Entente ASP, enregistrée comme servitude au bureau d'enregistrement des titres fonciers le 17 mars 1999, renfermait des engagements de payer des sommes d'argent et des engagements que les ayants cause des promoteurs rempliraient.

Le plan de condominium LMS 3905 a été déposé le 26 mai 1999, donnant naissance à la demanderesse, une société condominiale comprenant 64 unités condominiales dans la parcelle dite « Air Space Parcel 2 » (les « propriétaires »). Les propriétaires n'ont jamais signé d'entente de prise en charge adoptant les conditions de l'Entente ASP, comme l'exige la clause 16.3, et il n'y avait aucune preuve selon laquelle ils avaient adopté les règlements rédigés sur mesure. L'intimée, Crystal Square Parking Corporation (« CSPC »), est propriétaire de la parcelle « Air Space Parcel 5 », c'est-à-dire le stationnement dans Crystal Square. CSPC a acheté le stationnement, elle s'est fait céder l'Entente ASP le 28 juin 2002.

Même si les propriétaires ont respecté dans l'ensemble l'Entente ASP, ils étaient en désaccord avec certaines questions qui y étaient prévues. Ces différends ont fini par amener les propriétaires à demander une ordonnance statuant que les engagements positifs, notamment les promesses de payer le tarif de base annuel et un pourcentage des frais d'exploitation liés au stationnement, ne pouvaient être opposés aux propriétaires.

La juge de première instance a conclu que les dispositions relatives au paiement n'étaient pas opposables aux propriétaires et ne pouvaient les lier, a accueilli la demande contre CSPC, a rejeté la demande reconventionnelle de CSPC et rejeté les demandes contre Crystal Square Development Corp., Tyba Crystal Investments Corp. et Dong Ah Canada Development Corp. parce qu'on n'avait pas donné suite à celles-ci. La Cour d'appel a accueilli l'appel de CSPC.

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