

Martel Building Ltd c Canada, 2000 CSC 60 (Résumé)

Résumé d'un arrêt de la Cour suprême du Canada en droit des contrats.

FAITS

L'intimée, The Martel Building Limited (« Martel »), est propriétaire d'un immeuble situé à Ottawa. Martel louait la plupart des locaux de cet immeuble à l'appelante, le ministère des Travaux publics (« ministère »). Les deux parties se rencontrent avant l'expiration du bail pour négocier son renouvellement.

À la rencontre, l'appelante soutient avoir informé le directeur général de Martel de sa décision de lancer l'appel d'offres à moins que l'intimée ne lui présente une offre particulièrement alléchante. L'appelante propose un renouvellement du bail si l'intimée peut lui offrir un tarif de 220 \$/m². Lorsque l'intimée propose d'offrir le tarif deux jours plus tard, l'appelante soutient que l'intimée n'était pas en mesure de fournir une réponse à temps. L'offre est donc rejetée et l'appel d'offres est rendu public. Des quatre offres reçues, celle de l'intimée est la plus basse. Notons que l'appel d'offres précisait que l'appelante n'était pas tenue de retenir le moins-disant.

L'appelante entame une analyse financière des soumissions. Dans l'analyse financière, l'appelante rajoute une somme d'environ un million de dollars pour les frais d'aménagement et de 60 000 \$ pour l'installation d'un système de cartes d'accès sécuritaire. L'offre de Martel n'a pas été retenue.

QUESTION EN LITIGE

Le droit canadien impose-t-il une obligation de diligence aux parties à des négociations et peut-on indemniser une victime qui subit des parties purement économiques dans le contexte de la négociation ?

RATIO DECIDENDI

Pour déterminer s'il y a lieu d'étendre l'obligation de diligence à un contexte qui ne relève d'aucune catégorie déjà existante, il faut utiliser une analyse souple, à deux étapes, qui a été expliquée dans l'affaire *Anns*¹.

ANALYSE

En appliquant la première étape de l'analyse *Anns*, la Cour soutient qu'il y a en l'espèce un lien étroit entre les parties qui fait naître une obligation de diligence *prima facie*. À la deuxième étape de l'analyse, la Cour conclut, en tenant compte de considérations de principes accessoires, que les effets néfastes de la reconnaissance d'une obligation de diligence à l'étape de la négociation excèdent les avantages d'une obligation *prima facie*.

DISPOSITIF

En somme, la Cour conclut qu'il n'y a pas d'obligation de diligence à l'étape des négociations ni lors de la préparation du devis descriptif. Cependant, il est possible qu'un appel d'offres donne naissance à des termes implicites de traiter les offres équitablement et sur un pied d'égalité.

¹ *Anns v Merton London Borough Council*, [1977] UKHL 4.