

# Exigences de divulgation propres à un lieu à la suite de l'affaire Freshly Squeezed et celle de Yogurtworld

7 DÉCEMBRE 2021 18 MIN DE LECTURE



## Expertises Connexes

- [Aliments et boissons](#)
- [Franchisage](#)
- [Litiges en droit des sociétés et en droit commercial](#)
- [Litiges en matière de franchise](#)

Auteurs(trice): [Christine Jackson](#), [Dominic Mochrie](#)

## Introduction

La décision « Freshly Squeezed » (*2611707 Ontario Inc., et al v. Freshly Squeezed Franchise Juice Corporation, et al*, 2021 ONSC 2323) et la décision « Yogurtworld » (*2364562 Ontario Ltée c. Yogurtworld Enterprises inc.*, 2021 ONSC 5112), les plus récentes décisions rendues par la Cour supérieure de justice de l'Ontario, examinent la portée de « tous les faits importants » et les exigences de divulgation propres à l'emplacement dans le contexte de la divulgation des franchises en vertu de la *Loi Arthur Wishart (divulgence des franchises)*, 2000 (la LAW). L'affaire Freshly Squeezed a rapidement suscité un débat à savoir si les franchiseurs doivent composer avec une nouvelle norme de divulgation. La portée de l'obligation de divulguer tous les faits importants a été une question régulièrement débattue devant nos tribunaux depuis sa première analyse dans l'affaire *1490664 Ontario Ltée v. Dig This Garden Retailers Ltée*, en 2005.<sup>[1]</sup> L'indéniable popularité de ce sujet en raison du fait de ne pas divulguer toutes les circonstances importantes peut donner lieu au recours à la résolution dans un délai de deux ans en vertu de la LAW, qui permet, en cas de succès, de dénouer un contrat de franchise et d'obliger le franchiseur, entre autres, à rembourser toutes les sommes reçues du franchisé et à l'indemniser pour les pertes subies lors de l'acquisition, de l'établissement et de l'exploitation de la franchise.

Dans le présent article, nous examinons les principales décisions des tribunaux de l'Ontario qui se sont penchés sur la question de la divulgation propre à l'emplacement, c'est-à-dire la divulgation d'informations propres à l'endroit franchisé à acquérir par un franchisé précis. L'article se termine par un examen de la manière dont ces deux décisions récentes en particulier peuvent avoir une incidence sur l'obligation de divulguer des informations relatives à la localisation à l'avenir.

Retour aux sources : Un examen des cas de divulgation propre à un emplacement en Ontario

*1490664 Ontario Ltée c. Dig This Garden Retailers Ltée*. [2005] O.J. No. 3040 (C.A.) :

- Le franchisé a demandé la résolution du contrat au motif que le document d'information

fourni par le franchiseur était si déficient qu'il ne contenait aucune indication, soit environ que 70 % des données requises.

- Le franchiseur a fait valoir que même si le contenu du document d'information était déficient, le paragraphe 6 (1) de la LAW devrait s'appliquer et non le paragraphe 6 (2). Le paragraphe 6 (1) prévoit une période de résolution de 60 jours pour le franchisé si la teneur du document d'information ne répond pas aux exigences de divulgation. Le paragraphe 6 (2) prévoit une période de résolution de deux ans si aucun document d'information n'est remis.
- La Cour d'appel de l'Ontario déclare que le document de divulgation comportait des lacunes importantes et équivalait à une absence totale de divulgation, ce qui permettait au franchisé de résilier le contrat en vertu du paragraphe 6 (2) de la LAW.
- Il ne s'agissait pas d'un cas de divulgation propre à un emplacement, mais la Cour a jugé qu'un recours à la résolution dans un délai de deux ans en vertu du paragraphe 6 (2) de la LAW peut découler du non-respect des exigences relatives au contenu du document d'information, et que le franchisé n'était pas limité à un recours en résolution de 60 jours, ce qui a ouvert la porte à la résolution pour défaut de fournir tous les faits importants. Cela a ouvert la porte à des cas de résolution liés à la divulgation d'informations propres à un lieu.

*6792341 Canada inc. c. Dollar It Ltée*, 2008 Carswell Ont 8970 (J.C.S.), inf. 2009 ONCA 385.

- Le franchisé a demandé la résolution du contrat au motif que le document d'information fourni par le franchiseur présentait des lacunes importantes et équivalait à une absence totale d'information.
- Selon la Cour d'appel de l'Ontario, la divulgation comportait de nombreuses lacunes importantes, notamment le fait que le franchiseur n'avait pas inclus une copie du bail principal. Bien que la LAW ne mentionne pas expressément le bail principal dans les exigences de divulgation, le tribunal a estimé l'importance de l'omission du bail principal, car il contenait des obligations de transfert et des reconnaissances du sous-locataire franchisé que le franchisé ne pouvait pas accepter sans l'examiner.
- Cette affaire a servi de base à l'inclusion de la divulgation de l'emplacement comme un fait important.

*1159607 Ontario inc. c. Country Style Food Services inc.*, 2012 ONSC 881, confirmé 2013 ONCA 589.

- Le franchisé a demandé la résiliation du bail renouvelé au motif que le franchiseur n'avait pas divulgué les termes de l'accord de prolongation du bail entre le franchiseur et le propriétaire.
- L'accord de prolongation de bail signé par le franchiseur a expiré trois ans et trois mois plus tôt que le contrat de franchise renouvelé. Selon la Cour supérieure, le contrat de renouvellement de la franchise aurait dû divulguer un fait important, la nouvelle date

d'expiration du bail. La Cour a accordé la résolution.

*2337310 Ontario inc. c. 2264145 Ontario Inc*, 2014 ONSC 4370 (DeliMark).

- Le franchisé a demandé la résolution du contrat au motif que le document d'information fourni par le franchiseur présentait des lacunes importantes, car il n'incluait pas de bail principal et de sous-bail pour l'emplacement franchisé. L'affaire différait de celle de *Dollar It*, car ni le bail principal ni le sous-bail n'existaient au moment de la divulgation initiale.
- Selon la Cour supérieure de justice de l'Ontario, le fait de ne pas fournir un bail principal ou un sous-bail constituait une non-divulgaration importante, même si le bail ou le sous-bail n'existait pas au moment de la divulgation initiale. Toutefois, la Cour n'a pas accordé la résolution dans ce cas, mais a plutôt confirmé l'acceptabilité de l'utilisation d'une déclaration de changement important pour divulguer des faits déterminants qui n'existaient pas au moment de la divulgation initiale, mais qui sont apparus avant la conclusion du contrat de franchise par les parties.

*Caffé Demetre Franchising Corp c. 2249027 Ontario Inc*, 2014 ONSC 2133, confirmé 2015 ONCA 258.

- Le franchisé a demandé la résolution, invoquant de multiples lacunes majeures, notamment l'omission de divulguer que le magasin franchisé nécessiterait un remodelage important et des rénovations de plus de 50 000 \$.
- La Cour supérieure de justice de l'Ontario n'a pas accordé la résolution dans cette affaire et a jugé que les réparations et les rénovations ne constituaient pas un fait important parce qu'elles n'auraient pas produit d'effet significatif sur le prix à payer pour la franchise et que leur coût était justifié pour le franchisé.
- En appel, la Cour d'appel de l'Ontario a déclaré qu'il doit y avoir des lacunes flagrantes et importantes dans un document d'information pour que la Cour puisse conclure qu'aucune information n'a été fournie. Un fait important réside en l'information sur la franchise dont on peut raisonnablement penser qu'elle aura un impact significatif sur le prix de celle-ci.

*2122994 Ontario inc. c. Lettieri*, 2016 ONSC 6209, confirmé 2017 ONCA 830.

- Le franchisé a demandé la résolution au motif que, entre autres choses, le franchiseur n'avait pas fourni le bail principal, disponible au moment de la divulgation initiale.
- La Cour supérieure de justice de l'Ontario a jugé que le fait de ne pas inclure le bail principal dans le document d'information constituait une non-divulgaration importante, pour le franchiseur.
- Le franchiseur a prétendu qu'il avait divulgué l'offre de location et qu'elle contenait toutes les clauses substantielles, mais la Cour a rejeté cet argument en déclarant l'insuffisance de preuves pour établir quand et à qui l'offre de location avait été divulguée.

*Raibex Canada ltée c. ASWR Franchising Corp*, 2016 ONSC 5575, inf. 2018 ONCA 62.

- Le franchisé a demandé la résolution au motif que le franchiseur n'avait pas inclus une copie du bail principal et n'avait pas divulgué d'estimations adéquates des coûts d'établissement de la franchise, entre autres choses. L'emplacement de l'entreprise franchisée n'était pas connu au moment de la divulgation initiale.
- La Cour supérieure de justice de l'Ontario a accordé au franchisé l'annulation de son contrat, estimant l'incapacité pour un franchiseur de fournir une information adéquate à un franchisé potentiel avant de trouver un site et de signer un bail. Cela a provoqué une certaine consternation dans la communauté des franchisés, étant donné la pratique courante consistant à déterminer un site après la signature de l'accord de franchise.
- La Cour d'appel de l'Ontario a infirmé la décision de la Cour supérieure en notant que la résolution est un « recours extraordinaire » et en déclarant que la LAW établit une distinction claire entre une divulgation imparfaite et une divulgation si déficiente qu'elle équivaut à une absence de divulgation. Les lacunes en matière de divulgation doivent être déterminées en fonction des faits de chaque cas.
- La Cour d'appel a précisé que pour qu'un document d'information constitue une absence totale d'information, le franchisé doit être effectivement privé de la possibilité de prendre une décision d'investissement éclairée en vue d'acquiescer la franchise; et cette circonstance doit avoir lieu en tenant compte des conditions du contrat de franchisage et de toutes les circonstances pertinentes entourant l'octroi de la franchise.
- Selon la Cour d'appel, la gravité des lacunes, en matière de divulgation dans cette affaire, ne pèse pas au point d'équivaloir à une absence totale de divulgation. En particulier, la Cour a constaté que les parties savaient que le choix de l'emplacement de la franchise proposée manquait et elles ont convenu que le franchiseur et le franchisé travailleraient en collaboration pour sélectionner un site. Le franchiseur avait également l'obligation contractuelle d'utiliser les « meilleurs efforts raisonnables » dans la sélection d'un emplacement, ce qui a agi comme une contrainte sur la capacité du franchiseur à conclure un bail sans tenir compte des intérêts légitimes du franchisé. Enfin, l'accord contenait une option d'abstention qui permettait au franchisé de récupérer son argent s'il trouvait l'emplacement inadéquat.

*2611707 Ontario inc. c. Freshly Squeezed Franchise Juice Corporation et coll.*, 2021 ONSC 2323.

- Le franchisé a demandé la résolution au motif que la divulgation propre à un emplacement par le franchiseur comportait une lacune importante, le document d'information ne divulguait pas l'absence du bail principal et le franchisé ne s'était pas vu offrir l'occasion de se retirer du contrat de franchisage et du sous-bail si les conditions du bail principal étaient inacceptables.
- La Cour supérieure de justice de l'Ontario a jugé que la divulgation du franchiseur

concernant l'emplacement était très déficiente. Plus particulièrement, la Cour a établi deux failles fatales : premièrement, le franchiseur n'a pas divulgué l'absence de bail principal. Deuxièmement, le franchiseur n'a pas divulgué l'existence d'un bail exécuté par le franchiseur avant la remise du document d'information. Le document d'information et le processus d'informations décelaient d'autres lacunes, mais elles n'étaient pas liées à la divulgation propre à l'emplacement.

- La Cour a déclaré qu'en l'absence d'une option d'abstention ou d'autres garanties contractuelles dans le contrat de franchisage, comme c'était le cas dans l'affaire *Raibex*, la non-divulgation constituait une lacune importante.
- La Cour a confirmé que la norme permettant de déterminer l'existence de prétendues déficiences qui privent le franchisé de prendre une décision d'investissement éclairée est une norme objective. Toutefois, la Cour a poursuivi en disant que la norme objective doit tenir compte des faits particuliers de chaque cas.
- La Cour a également estimé que le franchiseur aurait dû divulguer le fait qu'il s'agissait du premier emplacement « hors centre commercial » de la franchise, car cela pouvait constituer un risque pour la viabilité financière de l'entreprise. Toutefois, la Cour a jugé que le défaut de divulgation de ce fait important particulier n'était pas suffisant en soi pour donner au franchisé le droit de résilier le contrat en vertu du paragraphe 6 (2), mais a laissé ouverte la possibilité qu'un tel défaut puisse donner au franchisé le droit de résilier le contrat en vertu du paragraphe 6 (1).

*2364562 Ontario ltée c. Yogurtworld Enterprises Inc. 2021*

ONSC 5112.<sup>[2]</sup>

- Le franchisé a demandé une résolution axée sur le fait que le franchiseur n'a pas divulgué l'absence de magasin Menchie's approprié dans les territoires désignés du franchisé, entre autres raisons et selon l'avis du franchisé.
- Aux termes des accords de franchisage, les franchisés se sont vu attribuer deux territoires exclusifs en Ontario et la recherche des emplacements appropriés pour leurs magasins Menchie's était à leur charge. Les franchisés ont dû payer une taxe d'équipement de 75 000 \$ acquise en intégralité et non remboursable à la signature des contrats de franchisage. Les franchisés devaient obtenir leur premier emplacement Menchie's à l'intérieur des 90 jours et ouvrir leurs deux magasins Menchie's dans un délai d'un an.
- Les franchisés n'ont pas réussi à obtenir un emplacement dans l'un ou l'autre de leurs territoires exclusifs désignés dans le délai initial de 90 jours. Les franchisés n'ont pas été en mesure de trouver un emplacement approprié, malgré l'octroi d'une prolongation, et Yogurtworld a résilié le contrat, qui était en droit de conserver la taxe d'équipement.
- La Cour supérieure de justice de l'Ontario a refusé la résolution en déclarant que la LAW n'exige pas que l'emplacement de la franchise soit connu au moment de la conclusion du contrat. La Cour a déclaré que l'incertitude financière liée à un bail qui n'a pas encore été négocié ne constitue pas un défaut de divulgation fatal lorsque des garanties y figurent pour protéger le franchisé. Le fait que le franchisé avait le contrôle et la responsabilité des

négociations du bail a atténué l'hésitation dans ce cas-ci.

## Où voulons-nous en venir? L'impact des affaires *Freshly Squeezed* et *Yogurtworld* sur les obligations de divulgation à venir

Ni la LAW ni son règlement ne font mention d'une divulgation propre à un lieu. Dans les premiers jours de la divulgation, les franchiseurs remettent fréquemment le même document d'information, non personnalisé, à tous les futurs franchisés. En raison de la jurisprudence concernant l'étendue des informations pouvant être considérées comme un « fait important », cette pratique a évolué et les documents d'information personnalisés sur les franchises sont devenus la norme. Au fur et à mesure que la jurisprudence s'est développée, les faits qui doivent être inclus dans un document d'information, même s'ils ne sont pas expressément prévus en vertu de la LAW ou de son règlement, ont également augmenté.

L'affaire *Freshly Squeezed* suit la jurisprudence établie à l'égard de certaines conclusions, notamment en ce qui concerne l'importance des informations relatives aux baux. Dans cette affaire, la conclusion selon laquelle un recours à la résolution dans un délai de deux ans découle de l'omission de divulguer le bail, qui existait au moment de la communication, se poursuit depuis la décision *Dollar It* de 2008. Nous constatons une fois de plus que l'absence de certaines informations relatives à l'emplacement du bail peut être considérée comme un défaut fatal qui, selon les faits de l'espèce, peut donner lieu au recours à la résolution dans un délai de deux ans en vertu du paragraphe 6 (2) de la LAW.

Toutefois, là où la considération de l'affaire *Freshly Squeezed* pourrait être innovante, c'est dans les conclusions de la Cour sur les lacunes en matière de communication pernicieuse en ce qui concerne la divulgation précise du lieu. Plus précisément, la Cour a reproché au franchiseur de ne pas avoir divulgué les informations pernicieuses (par exemple, « l'absence de bail principal » ou « nous n'avons jamais accordé de franchise en dehors d'un centre commercial »). Le champ d'application de la définition d'un « fait important », qui est déjà ouvert, pourrait être élargi de manière troublante si un franchiseur est désormais tenu de fournir une information compromettante expresse et propre à un emplacement. Toutefois, à notre avis, il ne s'agit pas d'une conclusion inévitable résultant de l'affaire *Freshly Squeezed*.

La Cour laisse également entendre, en citant *Raibex*, que même lorsque l'information relative au bail à un emplacement précis est considérablement déficiente, elle peut être préservée en fournissant au franchisé une « option d'abstention » ou une autre forme de protection contractuelle permettant à celui-ci de se retirer du contrat de franchisage au cas où il serait en désaccord avec les clauses du bail principal final. Il faut se demander s'il est conforme à l'esprit et à l'intention des obligations de divulgation de la LAW – avec sa disposition de non-renonciation – que certaines de ces obligations puissent être évitées simplement en incluant une option d'abstention dans le contrat de franchisage sous-jacent. Il sera intéressant de voir comment la pratique appliquera cette analyse ou la manière dont les futures autorités la considéreront, car elle suggère qu'un tribunal pourrait être tenu d'examiner l'accord commercial entre le franchiseur et le franchisé lorsqu'il détermine le caractère adéquat de la divulgation, ce qui, selon nous, n'était pas l'intention du législateur. De nombreux États américains ont des dispositions qui ont une incidence sur la capacité du franchiseur et du franchisé à conclure librement les accords commerciaux de leur choix, comme l'importation d'exigences de résiliation pour « motif valable ». La LAW ne le fait pas. Comme le nom de la loi ontarienne le laisse fortement entendre, l'accent est mis sur la divulgation unilatérale du franchiseur au franchisé, et non sur les protections contractuelles pour ce dernier.

La décision *Freshly Squeezed* a malheureusement créé une incertitude pour les franchiseurs à propos de la norme de divulgation requise concernant la location et d'autres informations propres au site si l'accord commercial n'alloue pas au franchisé une option d'abstention.

Nous ne pouvons certainement pas revenir au monde de la divulgation défini par la décision de première instance de la Cour supérieure de justice de l'Ontario dans l'affaire *Raibex* (qui était peu pratique dans sa portée générale avant que l'appel l'affine), ce qui signifie qu'un document d'information ne peut pas être fourni à moins que l'emplacement soit connu et que le bail principal soit finalisé avant la divulgation initiale. Une bonne nouvelle pour les franchiseurs, la Cour supérieure de justice de l'Ontario résout une partie de cette incertitude dans l'affaire *Yogurtworld*, à la suite de celle de *Freshly Squeezed*. L'affaire *Yogurtworld* a déjà prouvé qu'avoir un emplacement établi et un bail principal finalisé au moment de la divulgation n'est pas une exigence définitive. Les affaires *Raibex*, *Freshly Squeezed* et *Yogurtworld* montrent toutes que les options de divulgation dépendront des faits et des circonstances de chaque cas, y compris de la personne responsable de la localisation et de la sécurisation d'un emplacement, de sorte que des voies seront à suivre pour les franchiseurs qui utilisent cette divulgation commune et le processus de sélection du site après l'accord.

Bien que la jurisprudence puisse continuer à trouver d'autres « faits importants » qui doivent être inclus dans un document d'information en fonction des circonstances d'un dossier particulier, une nouvelle série de cas de divulgation qui soutient la proposition selon laquelle les conditions commerciales du contrat de franchisage sont soumises à un examen minutieux semble incompatible avec l'esprit et l'intention de la législation. Le franchiseur de *Freshly Squeezed* a fait appel de la décision auprès de la Cour d'appel de l'Ontario, de sorte qu'il pourrait bientôt y avoir plus de clarté sur ces importantes questions de divulgation.

*Cet article a été publié précédemment dans le bulletin d'information de la section du droit des franchises de l'ABO, le 28 juillet 2021.*

---

[1] [2005] O.J. No. 3040.

[2] Yogurtworld Enterprises Inc. était représenté par Osler, Hoskin & Harcourt S.E.N.C.R.L./s.r.l. dans cette affaire.