

Teal Cedar Products Ltd. *Appellant*

v.

**Her Majesty the Queen in Right of the
Province of British Columbia** *Respondent*

- and -

Teal Cedar Products Ltd. *Appellant*

v.

**Her Majesty the Queen in Right of the
Province of British Columbia** *Respondent*

**INDEXED AS: TEAL CEDAR PRODUCTS LTD. v.
BRITISH COLUMBIA**

2017 SCC 32

File No.: 36595.

2016: November 1; 2017: June 22.

Present: McLachlin C.J. and Abella, Moldaver,
Karakatsanis, Wagner, Gascon, Côté, Brown and
Rowe JJ.

ON APPEAL FROM THE COURT OF APPEAL FOR
BRITISH COLUMBIA

Arbitration — Appeals — Jurisdiction — Standard of review — Commercial arbitration awards — Province reducing forestry company's access to improvements on Crown land used to harvest timber — Parties disagreeing as to amount of compensation owed to forestry company and entering into arbitration — Leave to appeal award sought by parties pursuant to s. 31(2) of the Arbitration Act — Appeal of award dismissed in part but dismissal reversed by Court of Appeal — Whether Court of Appeal erred in construing issues decided by arbitrator as questions of law subject to appellate review — Arbitration Act, R.S.B.C. 1996, c. 55, s. 31.

Contracts — Interpretation — Use of factual matrix — Province reducing forestry company's access to improvements on Crown land used to harvest timber — Parties entering into agreement to negotiate compensation owed to forestry company for loss of access

Teal Cedar Products Ltd. *Appelante*

c.

**Sa Majesté la Reine du chef de la
province de la Colombie-Britannique** *Intimée*

- et -

Teal Cedar Products Ltd. *Appelante*

c.

**Sa Majesté la Reine du chef de la
province de la Colombie-Britannique** *Intimée*

**RÉPERTORIÉ : TEAL CEDAR PRODUCTS LTD. c.
COLOMBIE-BRITANNIQUE**

2017 CSC 32

N° du greffe : 36595.

2016 : 1^{er} novembre; 2017 : 22 juin.

Présents : La juge en chef McLachlin et les juges Abella,
Moldaver, Karakatsanis, Wagner, Gascon, Côté, Brown
et Rowe.

EN APPEL DE LA COUR D'APPEL DE LA
COLOMBIE-BRITANNIQUE

Arbitrage — Appels — Compétence — Norme de contrôle — Sentences arbitrales commerciales — Réduction par la province de l'accès d'une entreprise forestière aux améliorations situées sur des terres de la Couronne qui servent à couper du bois — Désaccord des parties sur le montant de l'indemnité due à l'entreprise forestière et recours par celles-ci à l'arbitrage — Parties demandant l'autorisation d'interjeter appel de la sentence en vertu de l'art. 31(2) de l'Arbitration Act — Appel de la sentence rejeté en partie mais rejet infirmé par la Cour d'appel — La Cour d'appel a-t-elle fait erreur en considérant les questions tranchées par l'arbitre comme des questions de droit susceptibles de contrôle en appel? — Arbitration Act, R.S.B.C. 1996, c. 55, art. 31.

Contrats — Interprétation — Recours au fondement factuel — Réduction par la province de l'accès d'une entreprise forestière aux améliorations situées sur des terres de la Couronne qui servent à couper du bois — Conclusion par les parties d'une convention en vue de

to improvements — Agreement precluding payment of interest as part of compensation — Parties disagreeing as to amount of compensation and entering into arbitration — Whether legal question arises from arbitrator’s contractual interpretation of forestry company’s entitlement to interest.

Natural resources — Forests — Permits and licences — Province reducing forestry company’s access to improvements on Crown land used to harvest timber — Parties disagreeing as to amount of compensation owed to forestry company and entering into arbitration — Whether arbitrator’s conclusion that forestry company’s losses may be valued on basis of depreciation replacement cost method was reasonable — Forestry Revitalization Act, S.B.C. 2003, c. 17, s. 6(4).

T, a forestry company, holds licences to harvest Crown timber in the province of British Columbia. When the province reduced the volume of T’s allowable harvest and deleted certain areas from the related Crown land base, the parties were unable to settle how much compensation the province owed to T for reducing the latter’s access to certain improvements such as roads and bridges which T used to harvest the timber. Consequently, their dispute was submitted to arbitration in accordance with the *Forestry Revitalization Act* (“*Revitalization Act*”). The arbitrator was seized of an issue of statutory interpretation to determine the proper valuation method for the improvements pursuant to the *Revitalization Act*, which he found to be the depreciation replacement cost method. The arbitrator also ruled on an issue of contractual interpretation, concluding that an agreement reached by the parties prior to arbitration did not exclude interest from the province’s payment of compensation to T for the improvements. Finally, on an issue of statutory application, the arbitrator determined that T was not entitled to compensation for the improvements to which it did not lose access. On appeal, the application judge upheld the arbitrator’s award except in connection with the statutory application issue, which was remitted to the arbitrator and resulted in an additional award in an amount equal to the value of the improvements. A majority of the Court of Appeal reversed the application judge’s decision, finding that the arbitrator had erred on both the statutory interpretation and contractual interpretation issues, as well as in making his subsequent ruling regarding the statutory application issue. On remand for disposition in accordance with *Sattva Capital Corp. v. Creston Moly Corp.*, 2014 SCC 53, [2014] 2

négoier l’indemnité due à l’entreprise forestière pour la perte de l’accès à des améliorations — Convention écartant le paiement d’intérêts sur l’indemnité — Désaccord des parties sur le montant de l’indemnité et recours par celles-ci à l’arbitrage — Une question de droit découle-t-elle de l’interprétation contractuelle donnée par l’arbitre au droit de l’entreprise forestière de toucher des intérêts?

Ressources naturelles — Forêts — Permis et licences — Réduction par la province de l’accès d’une entreprise forestière aux améliorations situées sur des terres de la Couronne qui servent à couper du bois — Désaccord des parties sur le montant de l’indemnité due à l’entreprise forestière et recours par celles-ci à l’arbitrage — La conclusion de l’arbitre selon laquelle il est possible d’évaluer les pertes de l’entreprise forestière selon la méthode du coût de remplacement déprécié était-elle raisonnable? — Forestry Revitalization Act, S.B.C. 2003, c. 17, art. 6(4).

T, une entreprise forestière, détient des permis de coupe de bois sur des terres de la Couronne dans la province de la Colombie-Britannique. Quand la province a réduit le volume de la coupe autorisée de T et retranché certaines zones du territoire de la Couronne en question, les parties n’ont pas été en mesure de s’entendre sur le montant de l’indemnité que la province devait à T en contrepartie de la réduction de son accès à certaines améliorations, comme des routes et des ponts, qu’utilisait T pour couper le bois. Leur différend a donc été soumis à l’arbitrage conformément à la *Forestry Revitalization Act* (« *Revitalization Act* »). L’arbitre a été saisi d’une question d’interprétation législative pour qu’il choisisse la bonne méthode d’évaluation dans le cas des améliorations en application de la *Revitalization Act* et il a jugé que cette méthode était celle du coût de remplacement déprécié. L’arbitre a également statué sur une question d’interprétation contractuelle, concluant qu’une convention intervenue entre les parties avant l’arbitrage n’excluait pas l’ajout d’intérêts sur le paiement, par la province, d’une indemnité à T pour les améliorations. Enfin, sur une question d’application de la loi, l’arbitre a décidé que T n’avait pas droit à une indemnité pour les améliorations auxquelles elle n’avait pas perdu accès. En appel, le juge saisi de la requête a confirmé la sentence de l’arbitre, sauf relativement à la question de l’application de la loi qui a été renvoyée à l’arbitre et qui a entraîné une sentence additionnelle accordant une somme égale à la valeur des améliorations. Les juges majoritaires de la Cour d’appel ont infirmé la décision du juge saisi de la requête, estimant que l’arbitre avait fait erreur à la fois sur la question d’interprétation législative et celle de l’interprétation

S.C.R. 633, a unanimous Court of Appeal held that its disposition of the appeal was unaltered by *Sattva*, reaffirming its conclusion that the issues ruled upon by the arbitrator are questions of law subject to appellate review, and that the arbitrator was in error regardless of the standard of review applied.

Held (Moldaver, Côté, Brown and Rowe JJ. dissenting in part): The appeal is allowed in part.

Per McLachlin C.J. and Abella, Karakatsanis, Wagner and Gascon JJ.: The Court of Appeal's decision on remand cannot stand in light of *Sattva*. The process for characterizing a question as one of three principal types — legal, factual, or mixed — is well-established, as confirmed in *Sattva*: legal questions are questions about what the correct legal test is; factual questions are questions about what actually took place between the parties; and mixed questions are questions about whether the facts satisfy the legal test. While the application of a legal test to a set of facts is a mixed question, if, in the course of that application, the underlying legal test may have been altered, then a legal question arises. Such a legal question, if alleged in the context of a dispute under the *Arbitration Act*, and assuming the other jurisdictional requirements of that Act are met, is open to appellate review. These extricable questions of law are better understood as a covert form of legal question — where a judge's (or arbitrator's) legal test is implicit to their application of the test rather than explicit in their description of the test — than as a fourth and distinct category of questions.

Courts should, however, exercise caution in identifying extricable questions of law because mixed questions, by definition, involve aspects of law. The motivations for counsel to strategically frame a mixed question as a legal question — for example, to gain jurisdiction in appeals from arbitration awards or a favourable standard of review in appeals from civil litigation judgments — are transparent. A narrow scope for extricable questions of law is consistent with finality in commercial arbitration and, more broadly, with deference to factual findings. Courts must be vigilant in distinguishing between a party alleging that a legal test may have been altered in the course of its application (an extricable question of

contractuelle de même qu'en rendant sa décision subséquente concernant la question de l'application de la loi. Lorsque l'affaire a été renvoyée à la Cour d'appel pour qu'elle la tranche conformément à *Sattva Capital Corp. c. Creston Moly Corp.*, 2014 CSC 53, [2014] 2 R.C.S. 633, la Cour d'appel a jugé à l'unanimité que cet arrêt ne changeait rien à sa décision sur l'appel, répétant sa conclusion que les questions tranchées par l'arbitre sont des questions de droit susceptibles de contrôle en appel et que l'arbitre avait erré, peu importe la norme de contrôle appliquée.

Arrêt (les juges Moldaver, Côté, Brown et Rowe sont dissidents en partie) : Le pourvoi est accueilli en partie.

La juge en chef McLachlin et les juges Abella, Karakatsanis, Wagner et Gascon : La décision rendue par la Cour d'appel à la suite du renvoi ne tient pas eu égard à *Sattva*. La marche à suivre pour qualifier une question selon l'une des trois catégories principales — questions de droit, questions de fait ou questions mixtes — est bien établie, comme le confirme *Sattva* : les questions de droit concernent la détermination du critère juridique applicable; les questions de fait portent sur ce qui s'est réellement passé entre les parties; et les questions mixtes consistent à déterminer si les faits satisfont au critère juridique. Bien que l'application d'un critère juridique à un ensemble de faits soit une question mixte, si, durant cette application, le critère juridique sous-jacent a pu être altéré, une question de droit se pose. Pareille question de droit, si elle est alléguée dans le contexte d'un différend relevant de l'*Arbitration Act*, et en supposant que les autres exigences relatives à la compétence de cette loi sont satisfaites, est susceptible de contrôle en appel. Il est plus juste d'affirmer que ces questions de droit isolables sont une forme cachée de question de droit — où le critère juridique sur lequel se fonde le juge (ou l'arbitre) peut être déduit de son application au lieu d'être énoncé clairement dans sa description — et non une quatrième catégorie, distincte, de questions.

Les tribunaux doivent cependant faire preuve de prudence lorsqu'ils relèvent des questions de droit isolables parce que les questions mixtes, par définition, comportent des aspects de droit. Les motivations pour lesquelles l'avocat qualifie stratégiquement une question mixte de question de droit — par exemple pour pouvoir saisir un tribunal de l'appel d'une sentence arbitrale ou pour faire appliquer une norme de contrôle favorable dans l'appel d'un jugement en matière civile — sont limpides. Une conception étroite des questions de droit isolables s'accorde avec le caractère définitif de l'arbitrage commercial et, de façon plus générale, avec la déférence à l'égard des conclusions de fait. Les tribunaux doivent

law), and a party alleging that a legal test, which was unaltered, should have, when applied, resulted in a different outcome (a mixed question).

The characterization of a question on review as a mixed question rather than as a legal question has vastly different consequences in appeals from arbitration awards and civil litigation judgments. The identification of a mixed question when appealing an arbitration award defeats a court's appellate review jurisdiction under the *Arbitration Act*. In contrast, the identification of a mixed question when appealing a civil litigation judgment merely raises the standard of review.

Given these principles as confirmed in *Sattva*, a question of statutory interpretation is normally characterized as a legal question. In contrast, identifying a question, broadly, as one of contractual interpretation does not necessarily resolve the nature of the question at issue. Contractual interpretation involves factual, legal, and mixed questions, and characterizing the nature of the specific question before the court requires delicate consideration of the narrow issue actually in dispute. In general, contractual interpretation remains a mixed question, not a legal question, as it involves applying contractual law (principles of contract law) to contractual facts (the contract itself and its factual matrix).

In the present case, the statutory interpretation issue, i.e. the issue of selecting a valuation method that complies with the *Revitalization Act*, involves two types of questions: (1) questions about the broad category of methods that are acceptable under the terms of the *Revitalization Act*; and (2) questions about the specific method, within that broad category of acceptable methods, that should ultimately be applied. The former questions — the methods that are acceptable under the *Revitalization Act* — are a matter of statutory interpretation and, accordingly, are questions of law. As a result, the courts have jurisdiction to review the arbitrator's resolution of the issue in so far as that resolution involves identifying a pool of methodologies consistent with the *Revitalization Act*.

se montrer vigilants lorsqu'il s'agit de faire une distinction entre une partie qui allègue que le critère juridique a pu être altéré lors de son application (une question de droit isolable) et une partie qui allègue que le critère juridique, qui n'a pas été altéré, aurait dû, lors de son application, donner lieu à un résultat différent (une question mixte).

Le fait de qualifier une question à l'examen de question mixte plutôt que de question de droit entraîne des différences considérables entre les appels interjetés à l'encontre d'une sentence arbitrale et ceux interjetés à l'encontre d'un jugement en matière civile. L'identification d'une question mixte dans le cadre d'un appel interjeté à l'encontre d'une sentence arbitrale fait échec à la compétence du tribunal en appel suivant l'*Arbitration Act*. À l'inverse, l'identification d'une question mixte dans le cadre d'un appel interjeté à l'encontre d'un jugement en matière civile ne fait que mener à l'application d'une norme de contrôle plus rigoureuse.

Compte tenu de ces principes confirmés dans *Sattva*, la question d'interprétation législative est habituellement qualifiée de question de droit. À l'inverse, le fait de dire qu'une question en est généralement une d'interprétation contractuelle n'établit pas nécessairement la nature de la question en cause. L'interprétation contractuelle met en jeu des questions de fait, des questions de droit et des questions mixtes. Donc, il faut examiner avec délicatesse la question étroite en litige pour qualifier la nature de la question précise posée au tribunal. En général, l'interprétation contractuelle demeure une question mixte et non une question de droit; elle suppose l'application du droit des contrats (principes du droit des contrats) à des faits d'ordre contractuel (le contrat lui-même et son fondement factuel).

En l'espèce, la question d'interprétation législative, — c'est-à-dire la question de choisir une méthode d'évaluation conforme à la *Revitalization Act* — fait entrer en jeu deux types de questions : (1) les questions relatives à la catégorie générale de méthodes qui sont acceptables selon la *Revitalization Act*; et (2) les questions liées à la méthode précise, faisant partie de cette catégorie générale de méthodes acceptables, qui devrait être appliquée en fin de compte. Les premières questions — les méthodes acceptables suivant la *Revitalization Act* — concernent l'interprétation législative et, par conséquent, sont des questions de droit. Ainsi, les tribunaux ont compétence pour contrôler la décision de l'arbitre sur la question dans la mesure où cette décision consistait à cerner un ensemble de méthodes conformes à la *Revitalization Act*.

The latter questions — the preferable method among those that are consistent with the *Revitalization Act* — are inextricably linked to the evidentiary record at the arbitration hearing, where various experts opined on the virtues of conflicting valuation methodologies. They are mixed questions, if not pure questions of fact. Therefore, the courts lack jurisdiction to review the arbitrator's selection of a specific methodology among the pool of methodologies which are consistent with the *Revitalization Act*.

As for the contractual interpretation issue, the courts have no jurisdiction to review the arbitrator's decision in this regard. The arbitrator, after a lengthy and complex hearing, was best situated to weigh the factual matrix in his interpretation of the parties' agreement regarding the payment of interest. The fact that he may have placed significant weight on that evidence in interpreting the agreement does not engage a legal question conferring jurisdiction on the courts under the *Arbitration Act* as it does not alter the underlying test he applied in this case. Further, the arbitrator's interpretation was rooted in the words of the contract, not overwhelmed by them. While the arbitrator may have placed significant weight on the factual matrix when interpreting the meaning of "compensation", there is no arguable merit to the claim that he interpreted that matrix isolated from the contract's words so as to effectively create a new agreement.

Likewise, on the statutory application issue, the courts have no jurisdiction to review the arbitrator's decision in this regard. The question implicated — whether the arbitrator correctly applied the valuation methodology to a licence — is a mixed question. As such, it is beyond the scope of appellate review.

It follows that the courts' jurisdiction is limited to the statutory interpretation issue of identifying a pool of methodologies consistent with the *Revitalization Act*. The decision made on this issue was rendered in an arbitral context pursuant to the *Arbitration Act*. As confirmed in *Sattva*, the standard of review on legal questions arising from the arbitrator's analysis of this statutory interpretation issue is reasonableness, which is almost always the applicable standard when reviewing commercial arbitration awards. This preference for a reasonableness standard dovetails with the key policy objectives of commercial arbitration, namely efficiency and finality. And this preference is not negated here in light of the nature

Les dernières questions — la meilleure méthode parmi celles qui respectent la *Revitalization Act* — sont inextricablement liées au dossier de preuve présenté à l'audience d'arbitrage, où différents experts se sont prononcés sur les vertus de méthodes d'évaluation incompatibles. Ce sont des questions mixtes, voire des questions de fait pures. Par conséquent, les tribunaux n'ont pas compétence pour contrôler la méthode précise choisie par l'arbitre parmi l'ensemble des méthodes conformes à la *Revitalization Act*.

Pour ce qui est de la question de l'interprétation contractuelle, les tribunaux n'ont pas compétence pour contrôler la décision de l'arbitre à ce sujet. L'arbitre — après une audience longue et complexe — était le mieux placé pour soupeser le fondement factuel dans son interprétation de la convention intervenue entre les parties à propos du paiement d'intérêts. La possibilité qu'il ait accordé beaucoup de poids à cette preuve dans son interprétation du contrat en question ne soulève pas une question de droit conférant compétence aux tribunaux suivant l'*Arbitration Act*, car cela n'altère pas le critère sous-jacent qu'il a appliqué en l'espèce. En outre, l'interprétation de l'arbitre reposait sur les termes du contrat et n'était pas supplantée par ceux-ci. Bien qu'il ait peut-être accordé beaucoup d'importance au fondement factuel quand il a interprété le sens d'« indemnité », la prétention selon laquelle l'arbitre n'a pas interprété ce fondement séparément des termes du contrat de manière à créer effectivement une nouvelle convention est dépourvue de fondement défendable.

De même, sur la question de l'application de la loi, les tribunaux n'ont pas compétence pour contrôler la décision de l'arbitre à ce sujet. La question en cause, qui consiste à savoir si l'arbitre a bien appliqué la méthode d'évaluation à un permis, est une question mixte. Elle échappe donc à la portée du contrôle en appel.

Par conséquent, les tribunaux ont uniquement compétence sur la question de l'interprétation de la loi qui consiste à cerner un ensemble de méthodes conformes à la *Revitalization Act*. La décision sur ce point a été rendue dans un contexte arbitral en application de l'*Arbitration Act*. Comme le confirme l'arrêt *Sattva*, la norme de contrôle applicable aux questions de droit découlant de l'analyse de cette question d'interprétation de la loi effectuée par l'arbitre est celle de la décision raisonnable, la norme qui s'applique presque toujours lorsqu'il s'agit de contrôler des sentences arbitrales commerciales. Ce penchant en faveur de la norme de la décision raisonnable concorde avec les principaux objectifs de politique

of the question at issue and the arbitrator's presumed expertise.

It would be an error to claim that all statutory interpretation by an arbitrator demands correctness review simply because it engages a legal question. In contrast, where the decision under review is, for example, a civil litigation judgment, the nature of the question is dispositive of the standard of review, with factual and mixed questions being reviewed for palpable and overriding error and legal questions — including extricable questions of law — being reviewed for correctness. It is therefore critical to bear these distinctions in mind when determining the appropriate standard of review in any given case.

The Court of Appeal erroneously held that the standard of review should be correctness for the statutory interpretation issue. Its decision appears to suggest that questions of law, such as statutory interpretation, necessarily attract a correctness standard of review. In so far as the Court of Appeal intended to make this suggestion, it is incorrect. While the nature of the question (legal, mixed, or fact) is dispositive of the standard of review in the civil litigation context, it is not in the arbitration context.

With respect to the review step of the analysis, the arbitrator's determination that the depreciation replacement cost method was consistent with the *Revitalization Act* was reasonable. This decision fell within a range of possible, acceptable outcomes which were defensible in respect of the facts and law, and the decision was justified, transparent, intelligible, and defensible. The claim that this method results in a windfall begs the question, i.e. it assumes that compensation equal to the value of all improvements is excessive in the course of explaining that excess. And the basis for claiming that excessive compensation was paid in this case is the assumption that it was inappropriate for the arbitrator to order compensation in excess of T's actual costs, despite the absence of any reference in the *Revitalization Act* limiting T's compensation to its actual costs or expenses. The full "value of improvements made to Crown land" is the language chosen by the legislature as the quantum for the compensation provision. If the provincial legislature had wanted to pay companies less than the "value of improvements made to Crown land", it would not have set the amount

générale de l'arbitrage commercial, à savoir l'efficacité et le caractère définitif. Et ce penchant n'est pas exclu dans la présente affaire vu la nature de la question en litige et l'expertise présumée de l'arbitre.

Il serait erroné d'affirmer que toutes les interprétations législatives d'un arbitre commandent l'application de la norme de la décision correcte simplement parce qu'elles font intervenir une question de droit. En revanche, lorsque la décision faisant l'objet du contrôle est, par exemple, un jugement en matière civile, la nature de la question permet d'établir la norme de contrôle applicable, puisque les questions de fait et les questions mixtes sont examinées selon la norme de l'erreur manifeste et déterminante et les questions de droit — y compris les questions de droit isolables — doivent l'être en fonction de la norme de la décision correcte. Il est donc crucial de garder ces distinctions à l'esprit lorsque l'on détermine la norme de contrôle applicable dans un cas donné.

La Cour d'appel a conclu à tort que la norme de contrôle applicable à la question d'interprétation législative devait être celle de la décision correcte. Sa décision semble suggérer que les questions de droit, comme l'interprétation des lois, appellent toujours la norme de la décision correcte. Dans la mesure où la Cour d'appel a voulu faire cette suggestion, celle-ci est erronée. Si la nature de la question (de droit, mixte ou de fait) permet de déterminer la norme de contrôle applicable dans le contexte d'un litige civil, elle ne permet pas de le faire dans le contexte de l'arbitrage commercial.

En ce qui concerne l'étape du contrôle de l'analyse, la conclusion de l'arbitre selon laquelle la méthode du coût de remplacement déprécié respectait la *Revitalization Act* était raisonnable. Cette décision appartenait aux issues possibles acceptables pouvant se justifier au regard des faits et du droit, et la décision était justifiée, transparente, intelligible et défendable. La prétention selon laquelle cette méthode donne lieu à un gain fortuit élude la question, en ce qu'on tient ainsi pour acquis qu'une indemnité égale à la valeur de toutes les améliorations est excessive alors qu'on est en train d'expliquer cet excès. Et la prétention voulant qu'une indemnité excessive ait été payée en l'espèce repose sur la proposition selon laquelle il ne convenait pas que l'arbitre ordonne le paiement d'une indemnité supérieure aux frais réels de T, malgré l'absence dans la *Revitalization Act* de toute disposition limitant l'indemnité de T à ses frais ou dépenses réels. La pleine « valeur des améliorations apportées aux terres de la Couronne » est l'expression choisie par le législateur pour désigner le montant de l'indemnité dans la disposition d'indemnisation. Si le législateur

of compensation “equal to” it. As a consequence, the arbitrator’s reasoning is hardly indefensible, particularly when the wording of the compensation provision so clearly fixes compensation at the specific amount chosen by the arbitrator. In the end, the legislature is entitled to provide forestry companies with statutory compensation that is not quantified on the basis of the nature of their interests in the Crown land at issue and the arbitrator’s interpretation of the compensation provision is accordingly entitled to deference.

Per Moldaver, Côté, Brown and Rowe JJ. (dissenting in part): Regardless of the applicable standard of review, the arbitrator’s interpretation of s. 6(4) of the *Revitalization Act* cannot stand. The only interpretation of s. 6(4) that withstands scrutiny on either standard of review is that T, as a licence holder, was entitled to receive compensation only for its limited interest in the improvements. In valuing the improvements under s. 6(4), the arbitrator was required to take into account that T, as a licence holder, did not own the improvements, which belonged to the Crown.

The plain and ordinary meaning of s. 6(4) is that T is entitled to be compensated on a basis that reflects its limited interest in the improvements as a licence holder. This plain meaning of s. 6(4) is consistent with the purpose of the *Revitalization Act* and its expropriation context. The *Revitalization Act*’s purpose is to reduce the rights of licence holders — specifically, their rights to harvest timber and use the improvements — and to provide licence holders with compensation for these reductions. As a result of the takebacks at issue, reductions were made to T’s rights to use the improvements — not ownership rights over such improvements. It runs counter to the purpose of the *Revitalization Act* to award T compensation that exceeds the value of what it lost due to the takebacks.

The cost savings approach applied by the arbitrator may be an appropriate methodology in the context of privately owned land. But the roads and bridges at issue in this case belonged to the Crown. Given that T did not own the improvements and had only a limited interest in the improvements as a licence holder, it cannot be said that it lost the replacement cost of the improvements when the province made reductions to the land base under its licences, nor can it be said that T would pay the full cost to replace the network of improvements at issue.

provincial avait voulu verser aux entreprises une indemnité inférieure à la « valeur des améliorations apportées aux terres de la Couronne », il n’aurait pas prévu une indemnité « égale à » celle-ci. Le raisonnement de l’arbitre n’est donc guère indéfendable, d’autant plus que le libellé de la disposition d’indemnisation fixe clairement l’indemnité au montant précisément établi par l’arbitre. Au bout du compte, le législateur a le droit d’offrir aux entreprises forestières une indemnité prévue par la loi dont le montant n’est pas fonction de la nature de leur intérêt dans la terre de la Couronne en cause et l’interprétation donnée par l’arbitre à la disposition d’indemnisation commande donc la déférence.

Les juges Moldaver, Côté, Brown et Rowe (dissidents en partie) : Peu importe la norme de contrôle applicable, l’interprétation que l’arbitre a donnée au par. 6(4) de la *Revitalization Act* ne tient pas. La seule interprétation du par. 6(4) qui résiste à un examen selon l’une ou l’autre norme de contrôle est celle selon laquelle T, en tant que titulaire de permis, n’avait le droit de recevoir une indemnité que pour son intérêt limité dans les améliorations. En évaluant les améliorations en vertu du par. 6(4), l’arbitre devait tenir compte du fait que T, en tant que titulaire de permis, n’était pas propriétaire des améliorations, lesquelles appartenaient à la Couronne.

Le sens ordinaire du par. 6(4) est le suivant : T a le droit d’être indemnisée sur une base reflétant l’intérêt limité qu’elle possède dans les améliorations en tant que titulaire de permis. Ce sens ordinaire du par. 6(4) est compatible avec l’objet de la *Revitalization Act* et son contexte d’expropriation. La *Revitalization Act* vise à réduire les droits des titulaires de permis, plus particulièrement leurs droits de couper du bois et d’utiliser les améliorations, et à indemniser les titulaires de permis pour ces réductions. À la suite des reprises en litige, T a perdu une partie de son droit d’utiliser les améliorations, et non des droits de propriété sur celles-ci. Il va à l’encontre de l’objet de la *Revitalization Act* d’accorder à T une indemnité excédant la valeur de ce qu’elle a perdu en raison des reprises.

L’approche fondée sur les économies de coûts adoptée par l’arbitre peut constituer une méthode adéquate dans le cas des terres privées, mais les routes et les ponts en cause appartenaient à la Couronne. Puisque T n’était pas propriétaire des améliorations et n’avait qu’un intérêt limité dans celles-ci en tant que titulaire de permis, on ne saurait affirmer qu’elle a perdu le coût de remplacement des améliorations lorsque la province a réduit le territoire visé par ses permis, et on ne peut pas non plus dire que T paierait le coût total du remplacement du réseau d’améliorations en cause.

The arbitrator construed s. 6(4) of the *Revitalization Act* too narrowly in concluding that the distinction drawn by this provision between the value of the improvements and the value of the harvesting rights means that the market value of the tenure as a whole cannot be considered when determining the value of the improvements. There is nothing in the language or context of the Act to support this unduly restrictive reading of s. 6(4). On the contrary, it was open to the arbitrator to select any valuation method that could evaluate the value of the improvements to T as a licence holder, as long as the approach valued the improvements as separate and distinct from the harvesting rights.

The market value method was available to the arbitrator under s. 6(4) of the *Revitalization Act*, and yet the arbitrator chose to apply a method that was inconsistent with this provision. This resulted in a substantial windfall for T. The matter of compensation for the improvements relating to the three licences at issue should accordingly be remitted to the arbitrator for reconsideration.

Cases Cited

By Gascon J.

Applied: *Sattva Capital Corp. v. Creston Moly Corp.*, 2014 SCC 53, [2014] 2 S.C.R. 633; **referred to:** *Canada (Director of Investigation and Research) v. Southam Inc.*, [1997] 1 S.C.R. 748; *Housen v. Nikolaisen*, 2002 SCC 33, [2002] 2 S.C.R. 235; *Heritage Capital Corp. v. Equitable Trust Co.*, 2016 SCC 19, [2016] 1 S.C.R. 306; *Canadian National Railway Co. v. Canada (Attorney General)*, 2014 SCC 40, [2014] 2 S.C.R. 135; *Ledcor Construction Ltd. v. Northbridge Indemnity Insurance Co.*, 2016 SCC 37, [2016] 2 S.C.R. 23; *Hayes Forest Services Ltd. v. Weyerhaeuser Co.*, 2008 BCCA 31, 289 D.L.R. (4th) 230; *Glaswegian Enterprises Inc. v. B.C. Tel Mobility Cellular Inc.* (1997), 101 B.C.A.C. 62; *Black Swan Gold Mines Ltd. v. Goldbelt Resources Ltd.* (1996), 78 B.C.A.C. 193; *Dunsmuir v. New Brunswick*, 2008 SCC 9, [2008] 1 S.C.R. 190; *McLean v. British Columbia (Securities Commission)*, 2013 SCC 67, [2013] 3 S.C.R. 895; *Catalyst Paper Corp. v. North Cowichan (District)*, 2012 SCC 2, [2012] 1 S.C.R. 5; *Canada (Citizenship and Immigration) v. Khosa*, 2009 SCC 12, [2009] 1 S.C.R. 339; *Toronto Area Transit Operating Authority v. Dell Holdings Ltd.*, [1997] 1 S.C.R. 32; *Wilson v. Atomic Energy of Canada Ltd.*, 2016 SCC 29, [2016] 1 S.C.R. 770.

L'arbitre a interprété trop restrictivement le par. 6(4) de la *Revitalization Act* en concluant que la distinction établie par cette disposition entre la valeur des améliorations et celle des droits de coupe signifie que la valeur marchande de l'ensemble de la tenure ne peut être prise en compte pour déterminer la valeur des améliorations. Rien dans le texte ou le contexte de la *Revitalization Act* n'appuie cette interprétation trop restrictive du par. 6(4). Au contraire, il était loisible à l'arbitre de choisir une méthode d'évaluation qui permettait de fixer la valeur des améliorations pour T en tant que titulaire d'un permis, pourvu que l'approche choisie serve à évaluer les améliorations comme élément séparé et distinct des droits de coupe.

L'arbitre pouvait utiliser la méthode de la valeur marchande en vertu du par. 6(4) de la *Revitalization Act*. Pourtant, il a choisi de recourir à une méthode incompatible avec cette disposition, ce qui a permis à T de réaliser un gain fortuit substantiel. La question de l'indemnité pour les améliorations concernant les trois permis en litige doit donc être renvoyée à l'arbitre pour nouvel examen.

Jurisprudence

Citée par le juge Gascon

Arrêt appliqué : *Sattva Capital Corp. c. Creston Moly Corp.*, 2014 CSC 53, [2014] 2 R.C.S. 633; **arrêts mentionnés :** *Canada (Directeur des enquêtes et recherches) c. Southam Inc.*, [1997] 1 R.C.S. 748; *Housen c. Nikolaisen*, 2002 CSC 33, [2002] 2 R.C.S. 235; *Heritage Capital Corp. c. Équitable, Cie de fiducie*, 2016 CSC 19, [2016] 1 R.C.S. 306; *Compagnie des chemins de fer nationaux du Canada c. Canada (Procureur général)*, 2014 CSC 40, [2014] 2 R.C.S. 135; *Ledcor Construction Ltd. c. Société d'assurance d'indemnisation Northbridge*, 2016 CSC 37, [2016] 2 R.C.S. 23; *Hayes Forest Services Ltd. c. Weyerhaeuser Co.*, 2008 BCCA 31, 289 D.L.R. (4th) 230; *Glaswegian Enterprises Inc. c. B.C. Tel Mobility Cellular Inc.* (1997), 101 B.C.A.C. 62; *Black Swan Gold Mines Ltd. c. Goldbelt Resources Ltd.* (1996), 78 B.C.A.C. 193; *Dunsmuir c. Nouveau-Brunswick*, 2008 CSC 9, [2008] 1 R.C.S. 190; *McLean c. Colombie-Britannique (Securities Commission)*, 2013 CSC 67, [2013] 3 R.C.S. 895; *Catalyst Paper Corp. c. North Cowichan (District)*, 2012 CSC 2, [2012] 1 R.C.S. 5; *Canada (Citoyenneté et Immigration) c. Khosa*, 2009 CSC 12, [2009] 1 R.C.S. 339; *Régie des transports en commun de la région de Toronto c. Dell Holdings Ltd.*, [1997] 1 R.C.S. 32; *Wilson c. Énergie Atomique du Canada Ltée*, 2016 CSC 29, [2016] 1 R.C.S. 770.

By Moldaver and Côté JJ. (dissenting in part)

CanadianOxy Chemicals Ltd. v. Canada (Attorney General), [1999] 1 S.C.R. 743; *Rizzo & Rizzo Shoes Ltd. (Re)*, [1998] 1 S.C.R. 27; *Canadian Pacific Air Lines Ltd. v. Canadian Air Line Pilots Assn.*, [1993] 3 S.C.R. 724; *British Columbia (Forests) v. Teal Cedar Products Ltd.*, 2013 SCC 51, [2013] 3 S.C.R. 301; *Smith v. Alliance Pipeline Ltd.*, 2011 SCC 7, [2011] 1 S.C.R. 160; *Diggon-Hibben, Ltd. v. The King*, [1949] S.C.R. 712; *MacMillan Bloedel Ltd. v. British Columbia* (1995), 12 B.C.L.R. (3d) 134.

Statutes and Regulations Cited

Arbitration Act, R.S.B.C. 1996, c. 55, s. 31.
Forest Act, R.S.B.C. 1996, c. 157.
Forest Planning and Practices Regulation, B.C. Reg. 14/2004, s. 79(2).
Forestry Revitalization Act, S.B.C. 2003, c. 17, ss. 6, 13.

Authors Cited

British Columbia. Legislative Assembly. *Official Report of Debates of the Legislative Assembly (Hansard)*, vol. 13, No. 6, 4th Sess., 37th Parl., March 27, 2003, p. 5682.
 Driedger, Elmer A. *Construction of Statutes*, 2nd ed. Toronto: Butterworths, 1983.
 Hall, Geoff R. *Canadian Contractual Interpretation Law*, 3rd ed. Toronto: LexisNexis, 2016.
 Mullan, David. “Unresolved Issues on Standard of Review in Canadian Judicial Review of Administrative Action — The Top Fifteen!” (2013), 42 *Adv. Q.* 1.
Shorter Oxford English Dictionary on Historical Principles, 6th ed. by Angus Stevenson. Oxford: Oxford University Press, 2007, “compensation”.
 Todd, Eric C. E. *The Law of Expropriation and Compensation in Canada*, 2nd ed. Scarborough, Ont.: Carswell, 1992.

APPEAL from a judgment of the British Columbia Court of Appeal (Lowry, Chiasson and MacKenzie JJ.A.), 2015 BCCA 263, 70 B.C.L.R. (5th) 320, 373 B.C.A.C. 211, 641 W.A.C. 211, 386 D.L.R. (4th) 40, 115 L.C.R. 1, [2015] B.C.J. No. 1180 (QL), 2015 CarswellBC 1550 (WL Can.), affirming on remand a judgment of the British Columbia Court of Appeal (Finch C.J. and Lowry and MacKenzie JJ.A.), 2013 BCCA 326, 46 B.C.L.R.

Citée par les juges Moldaver et Côté (dissidents en partie)

CanadianOxy Chemicals Ltd. c. Canada (Procureur général), [1999] 1 R.C.S. 743; *Rizzo & Rizzo Shoes Ltd. (Re)*, [1998] 1 R.C.S. 27; *Lignes aériennes Canadien Pacifique Ltée c. Assoc. canadienne des pilotes de lignes aériennes*, [1993] 3 R.C.S. 724; *Colombie-Britannique (Forêts) c. Teal Cedar Products Ltd.*, 2013 CSC 51, [2013] 3 R.C.S. 301; *Smith c. Alliance Pipeline Ltd.*, 2011 CSC 7, [2011] 1 R.C.S. 160; *Diggon-Hibben, Ltd. c. The King*, [1949] R.C.S. 712; *MacMillan Bloedel Ltd. c. British Columbia* (1995), 12 B.C.L.R. (3d) 134.

Lois et règlements cités

Arbitration Act, R.S.B.C. 1996, c. 55, art. 31.
Forest Act, R.S.B.C. 1996, c. 157.
Forest Planning and Practices Regulation, B.C. Reg. 14/2004, art. 79(2).
Forestry Revitalization Act, S.B.C. 2003, c. 17, art. 6, 13.

Doctrine et autres documents cités

Colombie-Britannique. Legislative Assembly. *Official Report of Debates of the Legislative Assembly (Hansard)*, vol. 13, No. 6, 4th Sess., 37th Parl., March 27, 2003, p. 5682.
 Driedger, Elmer A. *Construction of Statutes*, 2nd ed., Toronto, Butterworths, 1983.
 Hall, Geoff R. *Canadian Contractual Interpretation Law*, 3rd ed., Toronto, LexisNexis, 2016.
 Mullan, David. « Unresolved Issues on Standard of Review in Canadian Judicial Review of Administrative Action — The Top Fifteen! » (2013), 42 *Adv. Q.* 1.
Shorter Oxford English Dictionary on Historical Principles, 6th ed. by Angus Stevenson, Oxford, Oxford University Press, 2007, « compensation ».
 Todd, Eric C. E. *The Law of Expropriation and Compensation in Canada*, 2nd ed., Scarborough (Ont.), Carswell, 1992.

POURVOI contre un arrêt de la Cour d’appel de la Colombie-Britannique (les juges Lowry, Chiasson et MacKenzie), 2015 BCCA 263, 70 B.C.L.R. (5th) 320, 373 B.C.A.C. 211, 641 W.A.C. 211, 386 D.L.R. (4th) 40, 115 L.C.R. 1, [2015] B.C.J. No. 1180 (QL), 2015 CarswellBC 1550 (WL Can.), qui a confirmé après renvoi un arrêt de la Cour d’appel de la Colombie-Britannique (le juge en chef Finch et les juges Lowry et MacKenzie), 2013 BCCA

(5th) 272, 340 B.C.A.C. 256, 579 W.A.C. 256, 364 D.L.R. (4th) 465, 109 L.C.R. 276, [2013] B.C.J. No. 1480 (QL), 2013 CarswellBC 2059 (WL Can.), setting aside a decision of Bauman C.J., 2012 BCSC 543, [2012] B.C.J. No. 735 (QL), 2012 CarswellBC 1054 (WL Can.), which partially upheld an arbitrator’s decision. Appeal allowed in part, Moldaver, Côté, Brown and Rowe JJ. dissenting in part.

John J. L. Hunter, Q.C., Mark S. Oulton and K. Michael Stephens, for the appellant.

Karen A. Horsman, Q.C., Barbara A. Carmichael and Micah Weintraub, for the respondent.

The judgment of McLachlin C.J. and Abella, Karakatsanis, Wagner and Gascon JJ. was delivered by

GASCON J. —

I. Overview

[1] In British Columbia, the scope of appellate intervention in commercial arbitration is narrow in two key ways. First, there is limited jurisdiction for appellate review of arbitration awards because that jurisdiction is statutorily limited to questions of law (*Arbitration Act*, R.S.B.C. 1996, c. 55, s. 31). Second, even where such jurisdiction exists, our Court recently held that a deferential standard of review — reasonableness — “almost always” applies to arbitration awards (*Sattva Capital Corp. v. Creston Moly Corp.*, 2014 SCC 53, [2014] 2 S.C.R. 633, at paras. 75, 104 and 106). Together, limited jurisdiction and deferential review advance the central aims of commercial arbitration: efficiency and finality.

[2] The Province of British Columbia (“BC”) and a forestry company, Teal Cedar Products Ltd. (“Teal Cedar”), were unable to settle how much compensation BC owed to Teal Cedar for reducing the latter’s access to certain improvements on Crown land — such as roads and bridges — which it used to harvest

326, 46 B.C.L.R. (5th) 272, 340 B.C.A.C. 256, 579 W.A.C. 256, 364 D.L.R. (4th) 465, 109 L.C.R. 276, [2013] B.C.J. No. 1480 (QL), 2013 CarswellBC 2059 (WL Can.), lequel avait infirmé une décision du juge en chef Bauman, 2012 BCSC 543, [2012] B.C.J. No. 735 (QL), 2012 CarswellBC 1054 (WL Can.), confirmant en partie une sentence arbitrale. Pourvoi accueilli en partie, les juges Moldaver, Côté, Brown et Rowe sont dissidents en partie.

John J. L. Hunter, c.r., Mark S. Oulton et K. Michael Stephens, pour l’appelante.

Karen A. Horsman, c.r., Barbara A. Carmichael et Micah Weintraub, pour l’intimée.

Version française du jugement de la juge en chef McLachlin et des juges Abella, Karakatsanis, Wagner et Gascon rendu par

LE JUGE GASCON —

I. Aperçu

[1] En Colombie-Britannique, la portée de l’intervention d’une cour d’appel dans les arbitrages commerciaux est circonscrite par deux facteurs principaux. D’abord, la loi prévoit que le contrôle en appel des sentences arbitrales ne doit porter que sur des questions de droit (*Arbitration Act*, R.S.B.C. 1996, c. 55, art. 31). Ensuite, même lorsqu’une telle compétence existe, notre Cour a récemment conclu qu’une norme de contrôle empreinte de déférence, soit la norme de la décision raisonnable, s’applique « presque toujours » aux sentences arbitrales (*Sattva Capital Corp. c. Creston Moly Corp.*, 2014 CSC 53, [2014] 2 R.C.S. 633, par. 75, 104 et 106). Ensemble, la compétence limitée et le contrôle empreint de déférence contribuent à la réalisation des objectifs fondamentaux de l’arbitrage commercial : l’efficacité et le caractère définitif.

[2] La province de la Colombie-Britannique (« C.-B. ») et Teal Cedar Products Ltd. (« Teal Cedar »), une entreprise forestière, n’ont pas été en mesure de s’entendre sur le montant de l’indemnité que la Colombie-Britannique devait à Teal Cedar en contrepartie de la réduction de son accès à certaines

timber. Consequently, their dispute was submitted to arbitration as required by the applicable legislation, the *Forestry Revitalization Act*, S.B.C. 2003, c. 17 (“*Revitalization Act*”). Teal Cedar, for the most part, won. Three questions arising from the arbitrator’s award are the subject of this appeal.

[3] First, there is a question of statutory interpretation: whether the arbitrator erred in selecting a valuation method that was allegedly inconsistent with the section of the *Revitalization Act* providing Teal Cedar with compensation. In my opinion, this is a question of law falling within the scope of appellate review permitted under the *Arbitration Act*. However, the arbitrator, who relied on the plain meaning of the statute prescribing that valuation, reasonably selected a suitable valuation method. Accordingly, I find that his award in this regard cannot be overturned.

[4] Second, there is a question of contractual interpretation: whether the arbitrator let the factual matrix overwhelm the words of the contract when he interpreted an amended settlement agreement between the parties in light of the factual matrix of their failed negotiations. This question may be formulated in two ways: (1) whether the arbitrator allocated excessive weight to the factual matrix; or (2) whether the arbitrator’s interpretation of the factual matrix was isolated from the words of the contract. The former formulation is a question of mixed fact and law and thus falls outside the scope of appellate review permitted under the *Arbitration Act*. The latter formulation, while it raises a question of law, lacks arguable merit in this case because the arbitrator’s interpretation was clearly anchored in the words of the contract, which he interpreted in light of the factual matrix. Without arguable merit, this formulation also fails to confer appellate review jurisdiction under the *Arbitration Act*.

[5] Third, there is a question of statutory application: whether the arbitrator erred in denying compensation to Teal Cedar relating to the improvements

améliorations sur des terres de la Couronne (comme des routes et des ponts) qu’utilisait Teal Cedar pour couper du bois. Leur différend a donc été soumis à l’arbitrage, comme l’exige la loi applicable, la *Forestry Revitalization Act*, S.B.C. 2003, c. 17 (« *Revitalization Act* »). Teal Cedar a eu gain de cause en majeure partie. Trois questions découlant de la sentence de l’arbitre font l’objet du présent pourvoi.

[3] La première question porte sur l’interprétation de la loi : l’arbitre a-t-il commis une erreur en choisissant une méthode d’évaluation qui serait incompatible avec l’article de la *Revitalization Act* accordant une indemnité à Teal Cedar? Selon moi, il s’agit d’une question de droit relevant du contrôle en appel autorisé par l’*Arbitration Act*. Cependant, l’arbitre, qui s’est fondé sur le sens ordinaire de la loi prévoyant une telle évaluation, a choisi de manière raisonnable une méthode d’évaluation convenable. En conséquence, j’estime que sa sentence à cet égard ne peut être infirmée.

[4] La deuxième question en est une d’interprétation contractuelle : l’arbitre a-t-il laissé le fondement factuel supplanter les termes du contrat lorsqu’il a interprété une convention de règlement modifiée intervenue entre les parties eu égard au fondement factuel de l’échec de leurs négociations? Cette question peut être formulée de deux façons : (1) l’arbitre a-t-il accordé trop de poids au fondement factuel; ou (2) l’arbitre a-t-il interprété le fondement factuel séparément des termes du contrat? La première formulation est une question mixte de fait et de droit qui échappe de ce fait à la portée du contrôle en appel autorisé par l’*Arbitration Act*. Bien qu’elle soulève une question de droit, la deuxième formulation est dépourvue de fondement défendable en l’espèce parce que l’interprétation de l’arbitre se fondait clairement sur les termes du contrat qu’il a interprétés à la lumière du fondement factuel. Sans fondement défendable, cette formulation ne confère pas non plus de compétence pour procéder à un contrôle en appel selon l’*Arbitration Act*.

[5] La troisième question a trait à l’application de la loi : l’arbitre a-t-il commis une erreur en refusant que Teal Cedar touche une indemnité

associated with one of its licences because it never lost access to those improvements, in contrast with the other licences where it lost such access. Teal Cedar's licence for that area is referred to in these reasons as the Lillooet Licence. This question involves the application of a specific valuation methodology to the intricate facts before the arbitrator, which qualitatively distinguished the Lillooet Licence from the other licences in dispute. On that basis, I consider that this a question of mixed fact and law outside the scope of appellate review permitted under the *Arbitration Act*.

[6] As the Court of Appeal below reached the opposite conclusion on the first two questions, I would allow the appeal in part. Like the application judge, I would confirm the arbitrator's award on these two questions. However, on the third question, like the Court of Appeal this time, I would restore the arbitrator's original ruling that BC owed Teal Cedar no compensation relating to improvements for the Lillooet Licence.

II. Context

A. *The Timber Licences and the Revitalization Act*

[7] In British Columbia, forestry companies hold licences which regulate how those companies may harvest Crown timber. The appellant, Teal Cedar, is one such forestry company. Three of Teal Cedar's licences are relevant to the current dispute, namely: (1) Forest Licence A19201 in the Fraser Timber Supply Area; (2) Tree Farm Licence 46 located on Vancouver Island; and (3) Forest Licence A18699 in the Lillooet Timber Supply Area ("Lillooet Licence"). In general terms, these licences entitle Teal Cedar to harvest timber and to use improvements, such as roads and bridges, to access timber.

relativement aux améliorations liées à l'un de ses permis parce qu'elle n'a jamais perdu son accès à ces améliorations, contrairement aux autres permis à l'égard desquels elle a perdu cet accès? Le permis de Teal Cedar visant cette zone est appelé le permis Lillooet dans les présents motifs. Cette question implique l'application d'une méthode d'évaluation précise aux faits complexes présentés à l'arbitre, qui a établi une distinction sur le plan qualitatif entre le permis Lillooet et les autres permis en cause. Pour cette raison, j'estime qu'il s'agit d'une question mixte de fait et de droit qui échappe à la portée du contrôle en appel autorisé par l'*Arbitration Act*.

[6] Puisque la Cour d'appel est parvenue à la conclusion contraire sur les deux premières questions, j'accueillerais le pourvoi en partie. À l'instar du juge saisi de la requête, je suis d'avis de confirmer la sentence de l'arbitre sur ces deux questions. Cependant, en ce qui concerne la troisième question, à l'instar de la Cour d'appel cette fois-ci, je suis d'avis de rétablir la décision initiale de l'arbitre selon laquelle la C.-B. ne devait aucune indemnité à Teal Cedar relativement aux améliorations liées au permis Lillooet.

II. Contexte

A. *Les permis d'exploitation et la Revitalization Act*

[7] En Colombie-Britannique, les entreprises forestières détiennent des permis précisant la manière dont elles peuvent couper du bois sur les terres de la Couronne. L'appelante, Teal Cedar, est l'une de ces entreprises. Le litige actuel concerne trois des permis de Teal Cedar, soit : (1) le permis d'exploitation forestière A19201 dans la zone d'approvisionnement en bois de Fraser; (2) le permis de ferme forestière 46 sur l'île de Vancouver; (3) le permis d'exploitation forestière A18699 dans la zone d'approvisionnement en bois de Lillooet (« permis Lillooet »). De façon générale, ces permis autorisent Teal Cedar à couper du bois et à utiliser les améliorations comme les routes et les ponts pour s'y rendre.

[8] In 2003, the respondent, BC, enacted the *Revitalization Act*. This Act changed forestry companies' rights under their licences by deleting areas from their land base and reducing the volume of their allowable harvest. In particular, Teal Cedar's licences were affected as follows:

- (a) The Fraser Timber Supply Area licence's allowable harvest was reduced by 37,500 cubic metres and many of Teal Cedar's chart areas were removed from the associated land base.
- (b) The Vancouver Island licence's allowable harvest was reduced by 130,637 cubic metres and many of Teal Cedar's operating areas were removed from the associated land base.
- (c) The Lillooet Licence's allowable harvest was reduced by 48,078 cubic metres, but, unlike the other two licences, this licence never lost any areas in its associated land base.

[9] In response to these changes, the *Revitalization Act* provided compensation to forestry companies. The amount of that statutory compensation is at the heart of the dispute between BC and Teal Cedar. The relevant compensation provision is s. 6 and, in particular, subs. (4), which provides forestry companies with "compensation from the government in an amount equal to the value of improvements made to Crown land":

Compensation

- 6 (1) Each holder of an ungrouped licence is entitled to compensation from the government for a reduction under section 2 (1) of the allowable annual cut of the ungrouped licence, in an amount equal to the value, for the unexpired portion of the term of the licence, of the harvesting rights taken by means of the reduction.

[8] En 2003, l'intimée, la C.-B., a adopté la *Revitalization Act*, qui a modifié les droits que conféraient aux entreprises forestières leurs permis en retranchant des zones de leur territoire et en réduisant le volume de leur coupe autorisée. Tout particulièrement, voici comment ont été touchés les permis de Teal Cedar :

- a) Le volume de la coupe autorisée par le permis visant la zone d'approvisionnement en bois de Fraser a été réduit de 37 500 mètres cubes et de nombreuses zones de Teal Cedar ont été retranchées du territoire qui s'y rattache.
- b) Le volume de la coupe autorisée par le permis visant l'île de Vancouver a été réduit de 130 637 mètres cubes et de nombreuses zones où Teal Cedar exerçait ses activités ont été retranchées du territoire qui s'y rattache.
- c) Le volume de la coupe autorisée par le permis Lillooet a été réduit de 48 078 mètres cubes, mais, contrairement aux deux autres permis, aucune zone du territoire se rattachant à ce permis n'a été perdue à quelque moment que ce soit.

[9] En raison des changements susmentionnés, la *Revitalization Act* a accordé une indemnité aux entreprises forestières. Le montant de cette indemnité prévue par la loi est au cœur du litige opposant la C.-B. à Teal Cedar. La disposition pertinente en la matière est l'art. 6, tout particulièrement le par. (4) selon lequel les entreprises forestières ont droit, [TRADUCTION] « de la part du gouvernement, à une indemnité égale à la valeur des améliorations apportées aux terres de la Couronne » :

[TRADUCTION]

Indemnité

- 6 (1) Chaque titulaire d'un permis distinct a droit, de la part du gouvernement, à une indemnité pour la réduction, prévue au paragraphe 2 (1), de la coupe annuelle autorisée par le permis distinct; le montant de l'indemnité est égal à la valeur des droits de coupe retirés au moyen de la réduction pour la partie non écoulée de la durée du permis.

- (2) Each holder of a timber licence is entitled to compensation from the government in respect of the part, if any, of a reduction in the area of Crown land described in the timber licence that is made under section 2 (2) and that is attributed under section 3 (1) to that licence in an amount equal to the value of the harvesting rights taken by means of the reduction.
- (3) Each holder of a licence in a group of licences is entitled to compensation from the government in respect of the part, if any, of a reduction of the allowable annual cut of the licence that is made under section 2 (3) and that is attributed under section 3 (2) to that licence, in an amount equal to the value, for the unexpired portion of the term of the licence, of the harvesting rights taken by means of the reduction.
- (4) In addition to the compensation to which the holder of an ungrouped licence, a timber licence or a licence in a group of licences is entitled under subsection (1), (2) or (3), the holder is entitled to compensation from the government in an amount equal to the value of improvements made to Crown land that
- (a) are, or have been, authorized by the government,
- (b) are not improvements to which section 174 of the *Forest Practices Code of British Columbia Act* applies, and
- (c) are not, or have not been, paid for by the government under the *Forest Act* or the former Act as defined in the *Forest Act*.
- (4.1) Subsection (4) also applies to a holder of a tree farm licence that is subject to a deletion of Crown land from the tree farm licence area under section 39.1 of the *Forest Act*, if the deletion
- (a) is in respect of a reduction of allowable annual cut under section 3 (3) of this Act, and
- (b) is made before the date this subsection comes into force.
- (5) An entitlement to compensation under this section vests in the holder to which it applies on March 31, 2003.
- (2) Chaque titulaire d'un permis d'exploitation a droit, de la part du gouvernement, à une indemnité pour la partie, attribuée en vertu du paragraphe 3 (1) à ce permis, s'il en est, de l'amputation des terres de la Couronne décrites dans le permis de coupe qui est faite en vertu du paragraphe 2 (2); le montant de l'indemnité est égal à la valeur des droits de coupe retirés au moyen de l'amputation.
- (3) Chaque titulaire d'un permis faisant partie d'un groupe de permis a droit, de la part du gouvernement, à une indemnité pour la partie, attribuée en vertu du paragraphe 3 (2) à ce permis, s'il en est, de la réduction, en vertu du paragraphe 2 (3), de la coupe annuelle autorisée par le permis; le montant de l'indemnité est égal à la valeur des droits de coupe retirés au moyen de la réduction pour la partie non écoulee de la durée du permis.
- (4) Outre l'indemnité à laquelle a droit le titulaire d'un permis distinct, d'un permis d'exploitation ou d'un permis faisant partie d'un groupe de permis en vertu du paragraphe (1), (2) ou (3), le titulaire a droit, de la part du gouvernement, à une indemnité égale à la valeur des améliorations apportées aux terres de la Couronne :
- (a) qui sont ou ont été autorisées par le gouvernement,
- (b) auxquelles ne s'applique pas l'article 174 du *Forest Practices Code of British Columbia Act*, et
- (c) qui ne sont pas ou n'ont pas été payées par le gouvernement conformément à la *Forest Act* ou à l'ancienne loi au sens de la *Forest Act*.
- (4.1) Le paragraphe (4) s'applique également au titulaire d'un permis de ferme forestière assujetti au retranchement de terres de la Couronne de l'aire visée par ce permis selon l'article 39.1 de la *Forest Act*, si le retranchement
- (a) a trait à une réduction, prévue par le paragraphe 3 (3) de la présente loi, de la coupe annuelle autorisée et
- (b) se fait avant la date d'entrée en vigueur du présent paragraphe.
- (5) Le droit à une indemnité conféré par le présent article est dévolu au titulaire à qui il revient le 31 mars 2003.

- (6) A dispute between the minister and the holder of an ungrouped licence, a timber licence or a licence in a group of licences as to the amount of the compensation to which the holder is entitled under this section must be submitted to arbitration under the *Arbitration Act*.

[10] Conceptually, s. 6 provides for two types of compensation, namely compensation for: (1) reductions to harvesting rights (“Rights Compensation”, provided for in subss. (1) to (3)); and (2) the value of improvements made to Crown land (“Improvements Compensation”, provided for in s. 6(4)).

[11] The *Revitalization Act* permits the Lieutenant Governor in Council to make regulations concerning, among other things, this compensation provision:

Regulations

- 13** (1) The Lieutenant Governor in Council may make regulations referred to in section 41 of the *Interpretation Act*.
- (2) Without limiting subsection (1), the Lieutenant Governor in Council may make regulations
- (a) defining a word or expression not otherwise defined in this Act, and
 - (b) for the purposes of section 6, prescribing respecting value, including but not limited to
 - (i) determining value and defining the components that comprise value,
 - (ii) prescribing methods of evaluation for use in determining value,
 - (iii) prescribing factors to be taken into account in an evaluation,
 - (iv) defining the role of evaluators in a determination of value and prescribing qualifications for evaluators that are prerequisite to their participation in the determination of value, and
 - (v) prescribing requirements for the selection of arbitrators.

- (6) Le litige opposant le ministre et le titulaire d’un permis distinct, d’un permis d’exploitation ou d’un permis faisant partie d’un groupe de permis quant au montant de l’indemnité à laquelle a droit le titulaire en vertu du présent article est soumis à l’arbitrage selon l’*Arbitration Act*.

[10] Sur le plan conceptuel, l’art. 6 accorde deux types d’indemnité, à savoir une indemnité pour : (1) la réduction des droits de coupe (« indemnité visant les droits », prévue aux par. 6(1) à (3)); et (2) la valeur des améliorations apportées aux terres de la Couronne (« indemnité visant les améliorations » prévue au par. 6(4)).

[11] La *Revitalization Act* permet au lieutenant-gouverneur en conseil de prendre des règlements concernant entre autres cette disposition d’indemnisation :

[TRADUCTION]

Règlements

- 13** (1) Le lieutenant-gouverneur en conseil peut prendre les règlements visés à l’article 41 de l’*Interpretation Act*.
- (2) Sans limiter la portée du paragraphe précédent, le lieutenant-gouverneur en conseil peut prendre des règlements
- (a) définissant un mot ou une expression que la présente loi ne définit pas autrement,
 - (b) prescrivant entre autres ce qui suit quant à la valeur pour l’application de l’article 6 :
 - (i) la détermination de la valeur et la définition de ses éléments,
 - (ii) les méthodes d’évaluation à utiliser pour déterminer la valeur,
 - (iii) les facteurs à prendre en considération dans une évaluation,
 - (iv) la définition du rôle joué par les évaluateurs dans la détermination de la valeur et les qualifications qu’ils doivent posséder pour participer à la détermination de la valeur, et
 - (v) les exigences liées à la sélection des arbitres.

Accordingly, while s. 6(4) of the *Revitalization Act* provides for Improvements Compensation “in an amount equal to the value of improvements made to Crown land”, s. 13(2)(b)(ii) anticipates regulations “prescribing methods of evaluation for use in determining” that value. However, neither at the time of the dispute nor at the time of the hearing before this Court had any regulations been passed prescribing those valuation methods.

[12] Lastly, in terms of process, s. 6(6) of the *Revitalization Act* provides that disputes relating to the amount of compensation BC owes to a forestry company must be submitted to arbitration. Again, the *Revitalization Act* permits the Lieutenant Governor in Council to make regulations “prescribing requirements for the selection of arbitrators” (s. 13(2)(b)(v)). As with the anticipated regulations concerning valuation methods, neither at the time of the dispute nor at the time of the hearing before this Court had any regulations been passed prescribing arbitrator selection requirements. Consequently, up until the time of the hearing before this Court, arbitrations regarding compensation under the *Revitalization Act* were presided over by arbitrators chosen by consent of the parties. There was no list of arbitrators limiting party autonomy in this respect.

B. *The Dispute Between Teal Cedar and British Columbia*

[13] Teal Cedar suffered compensable losses under the *Revitalization Act*. It negotiated the value of those losses with BC and the parties reached a partial settlement. They were able to settle the value of the Rights Compensation owed to Teal Cedar, but they were unable to settle the value of the Improvements Compensation.

[14] To confirm their partial settlement and provide guidelines for their ongoing negotiations, the parties executed a Settlement Framework Agreement. That agreement contained a “No Interest Clause”, which precluded interest payments to Teal Cedar:

En conséquence, alors que le par. 6(4) de la *Revitalization Act* accorde une indemnité visant les améliorations « égale à la valeur des améliorations apportées aux terres de la Couronne », le sous-al. 13(2)(b)(ii) anticipe des règlements « prescrivant [...] les méthodes d'évaluation à utiliser pour déterminer » cette valeur. Or, aucun règlement prescrivant ces méthodes d'évaluation n'a été pris, que ce soit au moment du litige ou au moment de l'audience devant la Cour.

[12] En dernier lieu, pour ce qui est du processus, le par. 6(6) de la *Revitalization Act* dispose que le litige relatif au montant de l'indemnité que doit la C.-B. à une entreprise forestière doit être soumis à l'arbitrage. Encore une fois, la *Revitalization Act* permet au lieutenant-gouverneur en conseil de prendre des règlements « prescrivant [...] les exigences liées à la sélection des arbitres » (sous-al. 13(2)(b)(v)). Tout comme dans le cas des règlements anticipés sur les méthodes d'évaluation, aucun règlement prescrivant les exigences liées à la sélection des arbitres n'a été pris, que ce soit au moment du litige ou au moment de l'audience devant la Cour. Par conséquent, avant l'audience devant la Cour, les arbitrages sur une indemnité visée par la *Revitalization Act* étaient présidés par des arbitres désignés sur consentement des parties. Aucune liste d'arbitres ne restreignait l'autonomie des parties en la matière.

B. *Le litige opposant Teal Cedar à la Colombie-Britannique*

[13] Teal Cedar a subi des pertes indemnisables au sens de la *Revitalization Act*. Elle a négocié la valeur de ces pertes avec la C.-B. et les parties sont parvenues à un règlement partiel. Elles sont arrivées à s'entendre sur la valeur de l'indemnité visant les droits due à Teal Cedar, mais elles n'ont pu s'entendre sur la valeur de l'indemnité visant les améliorations.

[14] Pour confirmer leur règlement partiel et établir des lignes directrices en vue de la poursuite de leurs négociations, les parties ont signé une convention cadre de règlement. Cette convention contenait une « clause zéro intérêt » qui empêchait de verser des intérêts à Teal Cedar :

No interest shall be payable by [BC] in respect to this or any other compensation that may be due to [Teal Cedar] under the [*Revitalization Act*].

(A.R., vol. I, at p. 225)

[15] Negotiations about the value of the Improvements Compensation were ultimately unsuccessful. Accordingly, 10 months after the Settlement Framework Agreement was first executed, the parties signed an amendment to that agreement (“Amendment”), resulting in a new agreement combining the Settlement Framework Agreement with the Amendment (“Amended Agreement”). The Amended Agreement provided that the parties were unable to agree on the proper amount of compensation, and thus, would submit the valuation of “compensation” to arbitration (“Arbitration Clause”):

[BC] hereby acknowledges that a dispute exists between the Parties and [Teal Cedar] intends to submit the dispute between the Parties as to the amount of the compensation for the Improvements to which it is entitled for arbitration pursuant to Section 6(6) of the [*Revitalization Act*].

(A.R., vol. I, at p. 228)

[16] As there were no regulations prescribing the requirements for arbitrators, the parties were free to choose who would preside over the arbitration. They ultimately selected Thomas Braidwood, Q.C., a former Justice of the British Columbia Court of Appeal.

III. Judicial History

[17] At the initial arbitration, there were two primary questions of interpretation, which have remained contested up to and including the appeal before this Court. Those questions of interpretation — one statutory and one contractual — are the following:

(a) What valuation methods for Improvements Compensation are consistent with the *Revitalization Act*? (“Valuation Issue”)

[TRADUCTION] La [C.-B.] n’est tenue de payer aucun intérêt à l’égard de cette indemnité ou de toute autre indemnité qui pourrait être due à [Teal Cedar] selon la [*Revitalization Act*].

(d.a., vol. I, p. 225)

[15] Les négociations sur la valeur de l’indemnité visant les améliorations n’ont finalement pas abouti. Par conséquent, 10 mois après la conclusion de la convention cadre de règlement, les parties ont signé une modification de cette convention (« Modification »), ce qui a fait naître une nouvelle convention regroupant la convention cadre de règlement et la Modification (« convention modifiée »). La convention modifiée précisait que les parties n’étaient pas parvenues à s’entendre sur le juste montant de l’indemnité et qu’elles soumettraient donc à l’arbitrage l’évaluation de « l’indemnité » (« clause d’arbitrage ») :

[TRADUCTION] [La C.-B.] reconnaît par les présentes qu’il y a un différend entre les parties et [Teal Cedar] compte soumettre à l’arbitrage, selon le paragraphe 6 (6) de la [*Revitalization Act*], le litige quant au montant de l’indemnité visant les améliorations à laquelle elle a droit.

(d.a., vol. I, p. 228)

[16] Puisqu’aucun règlement ne prescrivait les exigences applicables aux arbitres, les parties pouvaient choisir la personne qui présiderait l’arbitrage. Elles ont fini par sélectionner Thomas Braidwood, c.r., un ancien juge de la Cour d’appel de la Colombie-Britannique.

III. Historique judiciaire

[17] À l’arbitrage initial, deux principales questions d’interprétation se posaient, et elles sont demeurées en litige jusqu’au présent pourvoi. Ces questions d’interprétation — l’une législative et l’autre contractuelle — sont les suivantes :

a) Quelles méthodes d’évaluation de l’indemnité visant les améliorations sont conformes à la *Revitalization Act*? (« question de l’évaluation »)

- (b) Does the “compensation” for improvements submitted to arbitration under the Amended Agreement include interest? (“Interest Issue”)

[18] In addition, another question emerged concerning Teal Cedar’s entitlement to compensation for improvements losses relating to the Lillooet Licence (“Lillooet Issue”).

A. *Arbitration Award (Thomas Braidwood, Q.C. — April 27, 2011, Amended June 30, 2011)*

[19] On the Valuation Issue, the arbitrator had to determine the proper valuation method for Improvements Compensation because no regulations prescribing such a method had been passed. During a “lengthy and complex hearing” (as noted by the application judge, at para. 7), he was presented with three “generally recognized valuation approaches” (para. 112):

- (a) the “Market Value Method”, which the arbitrator rejected because the method is based on determining the market value of the improvements, and BC’s own expert conceded that no such market value exists in respect of improvements on Crown land (para. 113);
- (b) the “Income Method”, which the arbitrator similarly rejected because the method is based on determining the income generated by the improvements, and BC’s own expert conceded that no such income exists in respect of improvements on Crown land (para. 113); and
- (c) the “Depreciation Replacement Cost Method”, which the arbitrator accepted (paras. 93-94). This method, in simplified terms, values Improvements Compensation by estimating the notional cost of rebuilding the improvements from scratch (replacement) to their current degraded condition (depreciation). The arbitrator accepted this method in part because it was the only valuation methodology presented which determined

- b) L’« indemnité » visant les améliorations soumise à l’arbitrage en vertu de la convention modifiée inclut-elle des intérêts? (« question des intérêts »)

[18] De plus, une autre question a été soulevée en ce qui a trait au droit de Teal Cedar à une indemnité pour les pertes liées aux améliorations se rapportant au permis Lillooet (« question du permis Lillooet »).

A. *Sentence arbitrale (Thomas Braidwood, c.r. — 27 avril 2011, modifiée le 30 juin 2011)*

[19] En ce qui concerne la question de l’évaluation, l’arbitre devait choisir la bonne méthode à employer pour évaluer l’indemnité visant les améliorations parce qu’aucun règlement prescrivant pareille méthode n’avait été pris. Au cours d’une « audience longue et complexe » (comme l’a noté le juge saisi de la requête, au par. 7), on lui a proposé trois [TRADUCTION] « méthodes d’évaluation généralement reconnues » (par. 112) :

- a) La « méthode de la valeur marchande », que l’arbitre a rejetée parce qu’elle consiste à déterminer la valeur marchande des améliorations, et le propre expert de la Colombie-Britannique a concédé que les améliorations sur les terres de la Couronne n’avaient aucune valeur marchande (par. 113);
- b) La « méthode fondée sur le revenu », que l’arbitre a rejetée elle aussi car elle consiste à déterminer le revenu généré par les améliorations, et le propre expert de la Colombie-Britannique a concédé que les améliorations sur les terres de la Couronne ne génèrent pas de revenu (par. 113);
- c) La « méthode du coût de remplacement déprécié », que l’arbitre a retenue (par. 93-94). En termes simples, cette méthode consiste à évaluer l’indemnité visant les améliorations en estimant le coût théorique de la remise des améliorations à leur état actuel de dégradation (dépréciation), à partir de zéro (remplacement). L’arbitre a retenu cette méthode notamment parce que c’était la seule méthode d’évaluation proposée qui servait

Improvements Compensation separately from Rights Compensation, in keeping with their separate treatment in the *Revitalization Act* (para. 94; see *Revitalization Act*, ss. 6(1) to (3) and 6(4)).

[20] On the Interest Issue, the arbitrator held that Teal Cedar was entitled to interest on the Improvements Compensation, despite the No Interest Clause, in light of the factual matrix. Specifically, he found that, at the time of the Settlement Framework Agreement, when the No Interest Clause was drafted, the parties were “hopeful” and in the midst of ongoing negotiations to resolve the Valuation Issue (para. 180). In contrast, at the time of the Amendment, when the Arbitration Clause was drafted, the parties had just endured 10 months of failed negotiations, and had come to terms with the need to resolve the Valuation Issue — including interest — through arbitration (para. 181).

[21] Lastly, on the Lillooet Issue, the arbitrator ruled that Teal Cedar was not entitled to Improvements Compensation for the Lillooet Licence because it “had not lost any opportunity to use the roads” (paras. 169-70). Put differently, the arbitrator opined that BC owed no Improvements Compensation to Teal Cedar for the Lillooet Licence since the latter never lost access to any improvements associated with that licence.

B. *British Columbia Supreme Court (2012 BCSC 543, Bauman C.J.)*

[22] The courts reviewing the Arbitration Award had the additional burden of addressing their jurisdiction to review the award in the first place (“Jurisdiction Issue”). Specifically, the arbitration proceeded under the *Arbitration Act*, which limits appeals to questions of law (s. 31). The courts reviewing the Arbitration Award were consequently confronted with the threshold issue of whether the Valuation, Interest and Lillooet Issues involved questions of law — the sole type of question over which the courts have appellate review jurisdiction in commercial arbitration cases. As additional context, this Court’s decision in *Sattva* — where we clarified the

à fixer l’indemnité visant les améliorations séparément de celle visant les droits, ce qui concorde avec le traitement distinct que leur réserve la *Revitalization Act* (par. 94; voir *Revitalization Act*, par. 6(1) à (3) et 6(4)).

[20] Sur la question des intérêts, l’arbitre a jugé que Teal Cedar avait le droit de toucher des intérêts sur l’indemnité visant les améliorations, malgré la clause zéro intérêt, en raison du fondement factuel. Plus précisément, il a conclu qu’à l’époque de la convention cadre de règlement, lorsque cette clause a été rédigée, les parties étaient [TRADUCTION] « optimistes » et au beau milieu de négociations en cours dans le but de résoudre la question de l’évaluation (par. 180). En revanche, à l’époque de la Modification, lorsque la clause d’arbitrage a été rédigée, les parties venaient de vivre 10 mois de négociations avortées et avaient reconnu la nécessité de résoudre la question de l’évaluation, y compris des intérêts, par l’arbitrage (par. 181).

[21] Enfin, pour ce qui est de la question du permis Lillooet, l’arbitre a décidé que Teal Cedar n’avait pas droit à l’indemnité visant les améliorations pour ce permis parce qu’elle [TRADUCTION] « n’avait perdu aucune possibilité d’utiliser les routes » (par. 169-170). Autrement dit, l’arbitre a estimé que la C.-B. ne devait aucune indemnité visant les améliorations à Teal Cedar pour le permis Lillooet parce que cette dernière n’avait jamais perdu son accès aux améliorations relatives à ce permis.

B. *Cour suprême de la Colombie-Britannique (2012 BCSC 543, le juge en chef Bauman)*

[22] Les tribunaux qui ont contrôlé la sentence arbitrale devaient en outre décider d’entrée de jeu s’ils avaient compétence pour le faire (« question de la compétence »). Plus précisément, l’arbitrage s’est déroulé en conformité avec l’*Arbitration Act*, selon laquelle il ne peut être interjeté appel que sur des questions de droit (art. 31). Les tribunaux ayant contrôlé la sentence arbitrale devaient par conséquent trancher la question préliminaire de savoir si l’évaluation, les intérêts et le permis Lillooet constituaient des questions de droit — le seul type de point sur lequel les tribunaux ont compétence pour procéder à un contrôle en appel

general characterization of contract interpretation as a question of mixed fact and law — was not released until after the first decision in this case by the British Columbia Court of Appeal. As a result, the decision of the British Columbia Supreme Court and initial decision of the British Columbia Court of Appeal were issued without this Court’s guidance in *Sattva*.

[23] On the Jurisdiction Issue, the application judge, Bauman C.J. (now Bauman C.J.B.C.), held that the Valuation Issue subsumed questions of law and questions of mixed fact and law. Specifically, the determination of whether the valuation method chosen was consistent with the *Revitalization Act* was a matter of “statutory construction” (para. 49 (CanLII)) and thus a question of law within his jurisdiction (para. 57). In contrast, he found that the application of that method to quantify the value of the Improvements Compensation involved questions of fact or of mixed fact and law outside his jurisdiction (para. 57). Similarly, he determined that the Interest Issue involved interpreting the Amended Agreement “in the context of the factual matrix” — a question of mixed fact and law outside his jurisdiction (para. 81). Finally, he held that the Lillooet Issue was a “question of law” because the arbitrator’s chosen methodology, when applied to the Lillooet Licence (which contains improvements), should have resulted in Improvements Compensation for Teal Cedar (para. 84).

[24] On the Valuation Issue, Bauman C.J. concluded that the arbitrator’s reliance on the Depreciation Replacement Cost Method was not only proper but correct (para. 57). He noted that the arbitrator, “in the absence of any regulatory guidance”, had been forced to interpret the plain words of s. 6(4) (para. 46). Further, he opined that the arbitrator had interpreted s. 6(4) “in a manner open to him in light of the applicable rules of statutory interpretation” (para. 50).

en matière d’arbitrage commercial. Autre élément contextuel, l’arrêt *Sattva* — dans lequel nous avons précisé la qualification générale de l’interprétation des contrats comme question mixte de fait et de droit — n’a été prononcé qu’après la première décision rendue en l’espèce par la Cour d’appel de la Colombie-Britannique. Ainsi, la décision de la Cour suprême de la Colombie-Britannique et la première décision de la Cour d’appel ont été rendues sans que ces cours ne bénéficient des enseignements de notre Cour dans *Sattva*.

[23] Sur la question de la compétence, le juge saisi de la requête, le juge en chef Bauman, de la Cour suprême (maintenant Juge en chef de la Cour d’appel), a statué que l’évaluation regroupait des questions de droit ainsi que des questions mixtes de fait et de droit. Tout particulièrement, le fait de décider si la méthode d’évaluation retenue était conforme à la *Revitalization Act* constituait une question d’[TRADUCTION] « interprétation législative » (par. 49 (CanLII)) et, par le fait même, une question de droit relevant de sa compétence (par. 57). Par contre, il a conclu que le fait d’utiliser cette méthode pour calculer la valeur de l’indemnité visant les améliorations soulevait des questions de fait ou des questions mixtes de fait et de droit qui outrepassaient sa compétence (par. 57). De même, il a décidé que la question des intérêts supposait que l’on interprète la convention modifiée « eu égard au fondement factuel », une question mixte de fait et de droit outrepassant sa compétence (par. 81). En dernier lieu, il a conclu que la question du permis Lillooet constituait une « question de droit » parce que l’application de la méthode retenue par l’arbitre au permis Lillooet (qui comporte des améliorations) aurait dû entraîner l’octroi d’une indemnité visant les améliorations à Teal Cedar (par. 84).

[24] En ce qui concerne la question de l’évaluation, le juge en chef Bauman est parvenu à la conclusion que le recours par l’arbitre à la méthode du coût de remplacement déprécié était non seulement approprié, mais fondé (par. 57). Il a souligné [TRADUCTION] « qu’en l’absence de balise règlementaire », l’arbitre avait été contraint d’interpréter les termes clairs du par. 6(4) (par. 46). De plus, il s’est dit d’avis que l’arbitre avait donné à ce paragraphe « une interprétation qui s’offrait à lui compte tenu des règles applicables d’interprétation législative » (par. 50).

[25] Lastly, on the Lillooet Issue, Bauman C.J. remitted the issue of Improvements Compensation to the arbitrator because of “uncertainty” in his reasons (para. 88). Bauman C.J. felt the arbitrator was “not clear” as to why he denied Improvements Compensation for the Lillooet Licence (para. 85). He reasoned that, since the Lillooet Licence had associated improvements and the arbitrator’s methodology assumed that all improvements would be fully used (para. 86), then Improvements Compensation was apparently owed in respect of those improvements, just as such compensation was owed in respect of the improvements associated with the other two licences in dispute. On that basis, the application judge remitted the value of compensation for Teal Cedar’s losses in respect of the Lillooet Licence to the arbitrator “for reconsideration in light of the valuation methodology he has adopted” (para. 88).

C. *Additional Arbitration Award (Thomas Braidwood, Q.C. — July 3, 2012, amended August 17, 2012)*

[26] In view of Bauman C.J.’s ruling on the Lillooet Issue, the arbitrator issued an additional award “to an amount equal to the value of the improvements” relating to the Lillooet Licence (p. 10). He rendered this decision despite his initial holding that Teal Cedar’s right to Improvements Compensation was never triggered since it never factually lost its ability to use those improvements.

D. *British Columbia Court of Appeal Decision #1 (2013 BCCA 326, 364 D.L.R. (4th) 465)*

[27] The matter came twice before the British Columbia Court of Appeal. The first time, the Court of Appeal issued two opinions with diametrically opposed conclusions.

[25] Enfin, pour ce qui est de la question du permis Lillooet, le juge en chef Bauman a renvoyé à l’arbitre la question de l’indemnité visant les améliorations en raison du [TRADUCTION] « caractère incertain » de ses motifs (par. 88). Le juge en chef Bauman a estimé que l’arbitre n’avait pas « indiqué clairement » pourquoi il avait refusé d’accorder une indemnité visant les améliorations pour le permis Lillooet (par. 85). Il a conclu qu’étant donné que des améliorations se rapportaient au permis Lillooet et que la méthode utilisée par l’arbitre tenait pour acquis que toutes les améliorations seraient entièrement utilisées (par. 86), une indemnité visant les améliorations était apparemment due relativement à ces améliorations, tout comme une telle indemnité était due à l’égard des améliorations liées aux deux autres permis en cause. Pour cette raison, le juge saisi de la requête a renvoyé à l’arbitre la question de la valeur de l’indemnité pour les pertes subies par Teal Cedar à l’égard du permis Lillooet « pour qu’il la réexamine à la lumière de la méthode d’évaluation qu’il avait retenue » (par. 88).

C. *Sentence arbitrale additionnelle (Thomas Braidwood, c.r. — 3 juillet 2012, modifiée le 17 août 2012)*

[26] Vu la décision du juge en chef Bauman sur la question du permis Lillooet, l’arbitre a octroyé une somme additionnelle [TRADUCTION] « égale à la valeur des améliorations » touchant le permis Lillooet (p. 10). Il a rendu cette décision malgré sa conclusion initiale selon laquelle le droit de Teal Cedar à une indemnité visant les améliorations n’avait jamais pris naissance puisqu’elle n’avait jamais, dans les faits, perdu sa faculté d’utiliser ces améliorations.

D. *Décision n° 1 de la Cour d’appel de la Colombie-Britannique (2013 BCCA 326, 364 D.L.R. (4th) 465)*

[27] L’affaire a été instruite deux fois par la Cour d’appel de la Colombie-Britannique. La première fois, la Cour d’appel a exprimé deux avis dans lesquels elle est parvenue à des conclusions diamétralement opposées.

(1) Majority (MacKenzie J.A., Lowry J.A. concurring)

[28] The majority allowed BC’s appeal for the most part. On the Jurisdiction Issue, MacKenzie J.A. held that the Valuation Issue (statutory interpretation) and the Interest Issue (contractual interpretation) were both questions of law and thus fell within the scope of appellate review of an arbitration award (paras. 57 and 114). In addition, while not explicit in this respect, the majority appeared to rule that the Lillooet Issue was within the courts’ reviewing jurisdiction because it related to “whether the arbitrator used the correct method of valuation in this case”, a question of law (paras. 55-57).

[29] On the Valuation Issue, MacKenzie J.A. found that the arbitrator had erred in law by selecting the Depreciation Replacement Cost Method (paras. 131-33). Specifically, she noted that this method failed to recognize Teal Cedar’s actual interest in the improvements (para. 68) by compensating Teal Cedar as if it owned the improvements, whereas Teal Cedar had lost only its right to use the improvements — which, in reality, were owned by the Crown (paras. 68 and 73).

[30] On the Interest Issue, MacKenzie J.A. held that the arbitrator had erred in law by letting the factual matrix overwhelm the words of the contract (paras. 125 and 129). Specifically, she concluded that the arbitrator had erred by interpreting the Amended Agreement as including interest in Teal Cedar’s “compensation” submitted to arbitration (para. 136). On my reading, MacKenzie J.A.’s reasoning on this issue (at paras. 105-30) can be interpreted in two ways. Either she found that the arbitrator allocated excessive weight to the factual matrix or that the arbitrator interpreted the factual matrix isolated from the words of the contract.

[31] Lastly, on the Lillooet Issue, MacKenzie J.A. concluded that Bauman C.J. had erred in remitting the issue of compensation for the Lillooet Licence

(1) Juges majoritaires (juge MacKenzie, avec l’accord du juge Lowry)

[28] Les juges majoritaires ont accueilli l’appel de la C.-B. en majeure partie. Sur la question de la compétence, la juge MacKenzie a statué que la question de l’évaluation (interprétation législative) et celle des intérêts (interprétation contractuelle) étaient deux questions de droit et qu’elles relevaient donc du contrôle en appel d’une sentence arbitrale (par. 57 et 114). De plus, bien qu’ils ne se soient pas prononcés expressément à ce sujet, les juges majoritaires semblent avoir conclu que la question du permis Lillooet ressortissait au pouvoir de contrôle des tribunaux parce qu’elle touchait le point de savoir [TRADUCTION] « si l’arbitre a[vait] utilisé la bonne méthode d’évaluation en l’espèce », une question de droit (par. 55-57).

[29] Sur la question de l’évaluation, la juge MacKenzie a conclu que l’arbitre avait commis une erreur de droit en retenant la méthode du coût de remplacement déprécié (par. 131-133). Plus précisément, elle a signalé que cette méthode ne tenait pas compte du véritable intérêt de Teal Cedar dans les améliorations (par. 68) en l’indemnisant comme si elle en était propriétaire, alors qu’elle avait uniquement perdu le droit de se servir des améliorations qui, en fait, appartenaient à la Couronne (par. 68 et 73).

[30] Pour ce qui est de la question des intérêts, la juge MacKenzie a statué que l’arbitre avait commis une erreur de droit en laissant le fondement factuel supplanter les termes du contrat (par. 125 et 129). Tout particulièrement, elle a conclu que l’arbitre avait erré en considérant que la convention modifiée ajoutait des intérêts à l’[TRADUCTION] « indemnité » de Teal Cedar soumise à l’arbitrage (par. 136). D’après moi, le raisonnement de la juge MacKenzie sur ce point (par. 105-130) peut s’interpréter de deux façons. Soit elle a conclu que l’arbitre avait accordé trop de poids au fondement factuel, soit elle a statué que l’arbitre avait interprété le fondement factuel séparément des termes du contrat.

[31] Enfin, sur la question du permis Lillooet, la juge MacKenzie a conclu que le juge en chef Bauman avait fait erreur en renvoyant à l’arbitre

to the arbitrator. MacKenzie J.A. found that the arbitrator had correctly denied Teal Cedar compensation for a licence in respect of which it had suffered no actual loss (paras. 78-79). As a result, she restored the arbitrator's original decision to award Teal Cedar no compensation in respect of the Lillooet Licence (para. 134).

(2) Dissent (Finch C.J.)

[32] For his part, Finch C.J., the dissenting judge, agreed with Bauman C.J. and would have dismissed the appeal in its entirety. On the Valuation Issue, he held that the arbitrator had not erred in law or otherwise (paras. 140-43), and thus he would have maintained the arbitrator's selection of the Depreciation Replacement Cost Method. On the Interest Issue, he agreed with Bauman C.J. that the arbitrator's interpretation of the Amended Agreement in light of the factual matrix was a question of mixed fact and law outside the scope of appellate review of an arbitration award (paras. 144-45). Finally, on the Lillooet Issue, he found that Bauman C.J. had made "no error of law" in remitting the valuation of compensation for the Lillooet Licence to the arbitrator (paras. 146-48).

E. *British Columbia Court of Appeal Decision #2 (Remanded Post-Sattva) (2015 BCCA 263, 386 D.L.R. (4th) 40, Lowry, Chiasson and MacKenzie J.J.A.)*

[33] In 2013, Teal Cedar sought leave to appeal to the Court from the British Columbia Court of Appeal's decision. However, in the intervening period, the Court released *Sattva* in 2014. Consequently, the Court remanded the case to the British Columbia Court of Appeal for disposition in accordance with *Sattva* (file No. 35563, October 23, 2014, [2014] S.C.C. Bull. 1637).

[34] On remand, a unanimous British Columbia Court of Appeal held that MacKenzie J.A.'s pre-*Sattva* disposition of the appeal (concurrent in by Lowry J.A.) was unaltered by *Sattva* (para. 60).

l'indemnité relative à ce permis. Selon elle, l'arbitre a refusé à bon droit à Teal Cedar une indemnité pour un permis à l'égard duquel elle n'avait subi aucune perte réelle (par. 78-79). Par conséquent, elle a rétabli la décision initiale de l'arbitre de n'accorder à Teal Cedar aucune indemnité pour le permis Lillooet (par. 134).

(2) Juge dissident (juge en chef Finch)

[32] Pour sa part, le juge en chef Finch, dissident, partageait l'avis du juge en chef Bauman et aurait rejeté l'appel dans sa totalité. En ce qui a trait à la question de l'évaluation, il a statué que l'arbitre n'avait commis aucune erreur de droit ou autre erreur (par. 140-143) et il aurait donc confirmé la décision de l'arbitre de retenir la méthode du coût de remplacement déprécié. Pour ce qui est de la question des intérêts, il a convenu avec le juge en chef Bauman que l'interprétation donnée par l'arbitre à la convention modifiée eu égard au fondement factuel était une question mixte de fait et de droit dépassant la portée du contrôle en appel d'une sentence arbitrale (par. 144-145). Finalement, sur la question du permis Lillooet, il a conclu que le juge en chef Bauman n'avait commis [TRADUCTION] « aucune erreur de droit » en renvoyant à l'arbitre l'évaluation de l'indemnité touchant ce permis (par. 146-148).

E. *Décision n° 2 de la Cour d'appel de la Colombie-Britannique (renvoi après l'arrêt Sattva) (2015 BCCA 263, 386 D.L.R. (4th) 40, les juges Lowry, Chiasson et MacKenzie)*

[33] En 2013, Teal Cedar a demandé l'autorisation d'interjeter appel de la décision de la Cour d'appel de la Colombie-Britannique devant notre Cour. Mais dans l'intervalle, notre Cour a rendu son arrêt *Sattva* en 2014. Par conséquent, notre Cour a renvoyé l'affaire à la Cour d'appel de la Colombie-Britannique pour qu'elle la tranche conformément à *Sattva* (n° du greffe 35563, 23 octobre 2014, [2014] C.S.C. Bull. 1637).

[34] Après le renvoi, la Cour d'appel de la Colombie-Britannique a jugé à l'unanimité que la décision rendue sur l'appel par la juge MacKenzie (avec l'accord du juge Lowry) avant *Sattva* n'avait pas été modifiée par cet arrêt (par. 60).

[35] On the Valuation Issue, the Court of Appeal held that the standard of review was correctness because the arbitrator lacked specialized expertise in forestry statutes (para. 35), the parties were statutorily compelled to resolve their dispute through arbitration (para. 35), and the Valuation Issue was (1) important to compensation statutes generally (para. 35) and (2) a question of law attracting a correctness standard (paras. 36-37). Further, the Court of Appeal ruled that the arbitrator's award was, in this respect, both incorrect (para. 37) and unreasonable (para. 38) because it provided a "substantial publicly financed windfall" (para. 38) divorced from Teal Cedar's "actual financial loss" (para. 39).

[36] On the Interest Issue, the Court of Appeal opined that the arbitrator had made a legal error that gave the courts jurisdiction (para. 46) because he let the factual matrix overwhelm the contract (para. 52), despite its clear wording (para. 59). On my reading, the Court of Appeal's second decision, like its first, supports two interpretations of what it means for the factual matrix to "overwhelm" a contract: (1) weighing that matrix excessively; or (2) considering that matrix in isolation from the words of the contract.

[37] The decision of the Court of Appeal on remand was silent in respect of the Lillooet Issue.

IV. Issues

[38] In the end, this appeal involves two key interpretation issues, one statutory and one contractual, namely whether the arbitrator erred in law by: (1) interpreting the Depreciation Replacement Cost Method as being consistent with the *Revitalization Act* (the Valuation Issue); and (2) interpreting the Amended Agreement as including interest in BC's Improvements Compensation payment to Teal Cedar (the Interest Issue). This appeal also involves a statutory application issue, namely whether the arbitrator erred in law by denying Improvements Compensation to Teal Cedar when he applied his chosen methodology to the Lillooet Licence (the Lillooet Issue).

[35] Sur la question de l'évaluation, la Cour d'appel a statué que la norme de contrôle applicable était celle de la décision correcte puisque l'arbitre ne possédait pas d'expertise spécialisée dans les lois sur les forêts (par. 35), les parties étaient contraintes par la loi de résoudre leur différend par l'arbitrage (par. 35) et la question de l'évaluation était (1) importante pour les lois sur l'indemnisation en général (par. 35) et (2) une question de droit commandant l'application de la norme de la décision correcte (par. 36-37). Elle a aussi décidé que la sentence de l'arbitre était à la fois incorrecte (par. 37) et déraisonnable (par. 38) sur ce point parce qu'elle permettait à Teal Cedar de tirer un [TRADUCTION] « gain fortuit substantiel à même les fonds publics » (par. 38) qui ne correspondait à sa « véritable perte financière » (par. 39).

[36] Sur la question des intérêts, la Cour d'appel s'est dite d'avis que l'arbitre avait commis une erreur de droit conférant compétence au tribunal (par. 46), car il avait laissé le fondement factuel supplanter le contrat (par. 52) en dépit de son libellé clair (par. 59). D'après moi, la seconde décision de la Cour d'appel, tout comme sa première, étaye deux interprétations de ce qu'il faut entendre par un fondement factuel « supplantant » un contrat : (1) accorder trop de poids à ce fondement; ou (2) examiner ce fondement séparément des termes du contrat.

[37] La décision que la Cour d'appel a rendue à la suite du renvoi était muette sur la question du permis Lillooet.

IV. Questions en litige

[38] En dernière analyse, le présent pourvoi porte sur deux principales questions d'interprétation, l'une législative et l'autre contractuelle, à savoir si l'arbitre a commis une erreur de droit en (1) considérant que la méthode du coût de remplacement déprécié était conforme à la *Revitalization Act* (la question de l'évaluation); et (2) en estimant que la convention modifiée ajoutait des intérêts à l'indemnité visant les améliorations versée par la C.-B. à Teal Cedar (la question des intérêts). Le présent pourvoi porte également sur une question d'application de la loi : l'arbitre a-t-il commis une erreur de droit en refusant à Teal Cedar une indemnité

Whether the courts have jurisdiction to review these issues, and if so, the applicable standard of review, are also in dispute.

V. Analysis

[39] According to the application judge, other than there being a “question” or “point” of law in dispute (see ss. 31(1)(b) and 31(2)), the requirements for leave under the *Arbitration Act* were met in this case on the Valuation Issue (para. 43). Those findings are not challenged before this Court, though I note that the application judge was silent with respect to these requirements on the Interest Issue, which he resolved on the basis of that issue not raising a question of law (para. 81). Similarly, once the statutory preconditions are met, granting leave to appeal an award under the *Arbitration Act* is a matter of judicial discretion: “. . . the court may grant leave . . .” (*Arbitration Act*, s. 31(2)). The application judge’s exercise of discretion in this regard is also not contested before us. As a result, per *Sattva* (paras. 38, 102 and 107), a three-step analysis for appellate review of the arbitration award below remains, namely:

- (a) Jurisdiction: Whether the appellate court has jurisdiction to review the alleged error.
- (b) Standard of review: If so, whether the standard for the review is reasonableness or correctness.
- (c) Review: Whether the arbitration award withstands scrutiny under that standard of review (i.e. whether the award is reasonable or correct).

[40] My analysis will proceed on the basis of this logical framework.

visant les améliorations lorsqu’il a appliqué la méthode qu’il a retenue au permis Lillooet (la question du permis Lillooet)? Les points de savoir si les tribunaux ont compétence pour examiner ces questions et, dans l’affirmative, quelle est la norme de contrôle applicable sont eux aussi en litige.

V. Analyse

[39] Selon le juge saisi de la requête, outre la présence d’une [TRADUCTION] « question » ou d’un « point » de droit en litige (voir l’al. 31(1)(b) et le par. 31(2)), les conditions d’autorisation établies par l’*Arbitration Act* étaient remplies en l’espèce pour ce qui est de la question de l’évaluation (par. 43). Ces conclusions ne sont pas contestées devant notre Cour, mais je note que le juge saisi de la requête ne s’est pas prononcé sur l’application de ces conditions à la question des intérêts, qu’il a tranchée en affirmant qu’elle ne soulève pas une question de droit (par. 81). De même, une fois que les conditions préalables établies par la loi sont remplies, le fait d’accorder l’autorisation d’interjeter appel d’une sentence en vertu de l’*Arbitration Act* relève du pouvoir discrétionnaire du tribunal : [TRADUCTION] « . . . le tribunal peut accorder l’autorisation . . . » (*Arbitration Act*, par. 31(2)). L’exercice du pouvoir discrétionnaire du juge saisi de la requête à cet égard n’est pas contesté non plus. Par conséquent, conformément à l’arrêt *Sattva* (par. 38, 102 et 107), il reste à effectuer une analyse en trois étapes pour contrôler en appel la sentence arbitrale, soit :

- a) Compétence : La cour d’appel a-t-elle compétence pour examiner l’erreur reprochée?
- b) Norme de contrôle : Dans l’affirmative, la norme applicable à ce contrôle est-elle celle de la décision raisonnable ou celle de la décision correcte?
- c) Contrôle : La sentence arbitrale résiste-t-elle à l’examen selon cette norme de contrôle (en d’autres termes, la sentence était-elle raisonnable ou correcte)?

[40] Mon analyse reposera sur ce cadre logique.

A. *Jurisdiction*(1) Jurisdiction to Review Commercial Arbitration Awards

[41] The scope of jurisdiction in respect of a commercial arbitration award, such as the one at issue, is now well-established in the jurisprudence (*Sattva*, at para. 104). Here, as in *Sattva*, the arbitration was conducted under the *Arbitration Act*, which limits a reviewing court’s jurisdiction to questions of law:

- 31** (1) A party to an arbitration, other than an arbitration in respect of a family law dispute, may appeal to the court on any question of law arising out of the award if
- (a) all of the parties to the arbitration consent, or
 - (b) the court grants leave to appeal.
- (2) In an application for leave under subsection (1) (b), the court may grant leave if it determines that
- (a) the importance of the result of the arbitration to the parties justifies the intervention of the court and the determination of the point of law may prevent a miscarriage of justice,
 - (b) the point of law is of importance to some class or body of persons of which the applicant is a member, or
 - (c) the point of law is of general or public importance.

[42] Unlike privative clauses which merely “signa[1]” deference in the context of judicial review of administrative tribunal decisions, statutory limitations on the scope of appellate review of arbitration awards are “absolute” (*Sattva*, at para. 104). In consequence, a finding that the questions on appeal — the Valuation, Interest and Lillooet Issues — are not questions of law would wholly dispose of the issue of the courts’ jurisdiction to review those questions.

A. *Compétence*(1) Pouvoir de contrôler les sentences arbitrales commerciales

[41] La portée de la compétence susceptible d’être exercée à l’égard d’une sentence arbitrale commerciale comme celle en cause est désormais bien établie dans la jurisprudence (*Sattva*, par. 104). Tout comme dans *Sattva*, l’arbitrage en l’espèce s’est déroulé conformément à l’*Arbitration Act*, qui restreint la compétence de la cour de révision aux questions de droit :

[TRADUCTION]

- 31** (1) Une partie à un arbitrage ne portant pas sur un différend de droit de la famille peut interjeter appel au tribunal sur toute question de droit découlant de la sentence si, selon le cas :
- (a) toutes les parties à l’arbitrage y consentent,
 - (b) le tribunal accorde l’autorisation.
- (2) Relativement à une demande d’autorisation présentée en vertu de l’alinéa (1)(b), le tribunal peut accorder l’autorisation s’il estime que, selon le cas :
- (a) l’importance de l’issue de l’arbitrage pour les parties justifie son intervention et que le règlement de la question de droit peut permettre d’éviter une erreur judiciaire,
 - (b) la question de droit revêt de l’importance pour une catégorie ou un groupe de personnes dont le demandeur fait partie,
 - (c) la question de droit est d’importance publique.

[42] Contrairement aux clauses privatives qui « signale[nt] » tout simplement que la déférence est de mise dans le contrôle judiciaire des décisions des tribunaux administratifs, les limites fixées par la loi à la portée du contrôle en appel des sentences arbitrales sont « absolue[s] » (*Sattva*, par. 104). En conséquence, la conclusion selon laquelle les points soulevés — l’évaluation, les intérêts et le permis — ne sont pas des questions de droit réglerait entièrement la question du pouvoir des tribunaux d’examiner ces points.

[43] The process for characterizing a question as one of three principal types — legal, factual, or mixed — is also well-established in the jurisprudence (*Canada (Director of Investigation and Research) v. Southam Inc.*, [1997] 1 S.C.R. 748, at para. 35). In particular, it is not disputed that legal questions are questions “about what the correct legal test is” (*Sattva*, at para. 49, quoting *Southam*, at para. 35); factual questions are questions “about what actually took place between the parties” (*Southam*, at para. 35; *Sattva*, at para. 58); and mixed questions are questions about “whether the facts satisfy the legal tests” or, in other words, they involve “applying a legal standard to a set of facts” (*Southam*, at para. 35; *Sattva*, at para. 49, quoting *Housen v. Nikolaisen*, 2002 SCC 33, [2002] 2 S.C.R. 235).

[44] That said, while the application of a legal test to a set of facts is a mixed question, if, in the course of that application, the underlying legal test may have been altered, then a legal question arises. For example, if a party alleges that a judge (or arbitrator) while applying a legal test failed to consider a required element of that test, that party alleges that the judge (or arbitrator), in effect, deleted that element from the test and thus altered the legal test. As the Court explained in *Southam*, at para. 39:

... if a decision-maker says that the correct test requires him or her to consider A, B, C, and D, but in fact the decision-maker considers only A, B, and C, then the outcome is as if he or she had applied a law that required consideration of only A, B, and C. If the correct test requires him or her to consider D as well, then the decision-maker has in effect applied the wrong law, and so has made an error of law.

Such an allegation ultimately challenges whether the judge (or arbitrator) relied on the correct legal test, thus raising a question of law (*Sattva*, at para. 53; *Housen*, at paras. 31 and 34-35). Accordingly, such a legal question, if alleged in the context of a dispute under the *Arbitration Act*, and assuming the other jurisdictional requirements of that Act are met, is open to appellate review. These “extricable questions of

[43] La marche à suivre pour qualifier une question selon l’une des trois catégories principales — questions de droit, questions de fait ou questions mixtes — est aussi bien établie dans la jurisprudence (*Canada (Directeur des enquêtes et recherches) c. Southam Inc.*, [1997] 1 R.C.S. 748, par. 35). En particulier, personne ne conteste que les questions de droit « concernent la détermination du critère juridique applicable » (*Sattva*, par. 49, citant *Southam*, par. 35); les questions de fait « portent sur ce qui s’est réellement passé entre les parties » (*Southam*, par. 35; *Sattva*, par. 58); et les questions mixtes « consistent à déterminer si les faits satisfont au critère juridique » ou, en d’autres termes, supposent « l’application d’une norme juridique à un ensemble de faits » (*Southam*, par. 35; *Sattva*, par. 49, citant *Housen c. Nikolaisen*, 2002 CSC 33, [2002] 2 R.C.S. 235).

[44] Cela dit, bien que l’application d’un critère juridique à un ensemble de faits soit une question mixte, si, durant cette application, le critère juridique sous-jacent a pu être altéré, une question de droit se pose. Par exemple, si une partie allègue que le juge (ou l’arbitre), en appliquant un critère juridique, a négligé un élément essentiel de ce critère, cette partie allègue que le juge (ou l’arbitre) a en fait retranché cet élément du critère et l’a altéré du même coup. Comme l’a expliqué la Cour dans *Southam*, par. 39 :

... si un décideur dit que, en vertu du critère applicable, il lui faut tenir compte de A, B, C et D, mais que, dans les faits, il ne prend en considération que A, B et C, alors le résultat est le même que s’il avait appliqué une règle de droit lui dictant de ne tenir compte que de A, B et C. Si le bon critère lui commandait de tenir compte aussi de D, il a en fait appliqué la mauvaise règle de droit et commis, de ce fait, une erreur de droit.

Une telle allégation soulève en définitive la question de savoir si le juge (ou l’arbitre) s’est fondé sur le bon critère juridique, ce qui constitue une question de droit (*Sattva*, par. 53; *Housen*, par. 31 et 34-35). En conséquence, pareille question de droit, si elle est alléguée dans le contexte d’un différend relevant de l’*Arbitration Act*, et en supposant que les autres exigences relatives à la compétence de cette loi sont

law” are better understood as a covert form of legal question — where a judge’s (or arbitrator’s) legal test is implicit to their application of the test rather than explicit in their description of the test — than as a fourth and distinct category of questions.

[45] Courts should, however, exercise caution in identifying extricable questions of law because mixed questions, by definition, involve aspects of law. The motivations for counsel to strategically frame a mixed question as a legal question — for example, to gain jurisdiction in appeals from arbitration awards or a favourable standard of review in appeals from civil litigation judgments — are transparent (*Sattva*, at para. 54; *Southam*, at para. 36). A narrow scope for extricable questions of law is consistent with finality in commercial arbitration and, more broadly, with deference to factual findings. Courts must be vigilant in distinguishing between a party alleging that a legal test may have been altered in the course of its application (an extricable question of law; *Sattva*, at para. 53), and a party alleging that a legal test, which was unaltered, should have, when applied, resulted in a different outcome (a mixed question).

[46] From this standpoint, the characterization of a question on review as a mixed question rather than as a legal question has vastly different consequences in appeals from arbitration awards and civil litigation judgments. The identification of a mixed question when appealing an arbitration award defeats a court’s appellate review jurisdiction (*Arbitration Act*, s. 31; *Sattva*, at para. 104). In contrast, the identification of a mixed question when appealing a civil litigation judgment merely raises the standard of review (*Housen*, at para. 36).

satisfaites, est susceptible de contrôle en appel. Il est plus juste d’affirmer que ces « questions de droit isolables » sont une forme cachée de question de droit — où le critère juridique sur lequel se fonde le juge (ou l’arbitre) peut être déduit de son application au lieu d’être énoncé clairement dans sa description — et non une quatrième catégorie, distincte, de questions.

[45] Les tribunaux doivent cependant faire preuve de prudence lorsqu’ils relèvent des questions de droit isolables parce que les questions mixtes, par définition, comportent des aspects de droit. Les motivations pour lesquelles l’avocat qualifie stratégiquement une question mixte de question de droit — par exemple pour pouvoir saisir un tribunal de l’appel d’une sentence arbitrale ou pour faire appliquer une norme de contrôle favorable dans l’appel d’un jugement en matière civile — sont limpides (*Sattva*, par. 54; *Southam*, par. 36). Une conception étroite des questions de droit isolables s’accorde avec le caractère définitif de l’arbitrage commercial et, de façon plus générale, avec la déférence à l’égard des conclusions de fait. Les tribunaux doivent se montrer vigilants lorsqu’il s’agit de faire une distinction entre une partie qui allègue que le critère juridique a pu être altéré lors de son application (une question de droit isolable; *Sattva*, par. 53) et une partie qui allègue que le critère juridique, qui n’a pas été altéré, aurait dû, lors de son application, donner lieu à un résultat différent (une question mixte).

[46] Vu sous cet angle, le fait de qualifier une question à l’examen de question mixte plutôt que de question de droit entraîne des différences considérables entre les appels interjetés à l’encontre d’une sentence arbitrale et ceux interjetés à l’encontre d’un jugement en matière civile. L’identification d’une question mixte dans le cadre d’un appel interjeté à l’encontre d’une sentence arbitrale fait échec à la compétence du tribunal de procéder à un contrôle en appel (*Arbitration Act*, art. 31; *Sattva*, par. 104). À l’inverse, l’identification d’une question mixte dans le cadre d’un appel interjeté à l’encontre d’un jugement en matière civile ne fait que mener à l’application d’une norme de contrôle plus rigoureuse (*Housen*, par. 36).

[47] Given these principles, a question of statutory interpretation is normally characterized as a legal question. In contrast, identifying a question, broadly, as one of contractual interpretation does not necessarily resolve the nature of the question at issue. Contractual interpretation involves factual, legal, and mixed questions. In consequence, characterizing the nature of the specific question before the court requires delicate consideration of the narrow issue actually in dispute. In general, though, as the Court recently explained in *Sattva*, contractual interpretation remains a mixed question, not a legal question, as it involves applying contractual law (principles of contract law) to contractual facts (the contract itself and its factual matrix) (para. 50).

(2) Jurisdiction in the Instant Case

[48] On that basis, jurisdiction in this case can be readily ascertained. First, I will explain the courts' partial jurisdiction over the Valuation Issue. Second, I will explain the courts' lack of jurisdiction over the Interest and Lillooet Issues.

(a) *Jurisdiction Over the Valuation Issue*

[49] As held by Bauman C.J. (at para. 57) and Finch C.J., dissenting (at paras. 140 and 143), the Valuation Issue — i.e. the issue of selecting a valuation method that complies with the *Revitalization Act* — involves a chain of issues, some raising legal questions and others raising mixed questions. Specifically, two types of questions are engaged by the Valuation Issue: (1) questions about the broad category of methods that are acceptable under the terms of the *Revitalization Act*; and (2) questions about the specific method, within that broad category of acceptable methods, that should ultimately be applied.

[50] The former questions — the methods that are acceptable under the *Revitalization Act* — are a matter of statutory interpretation and, accordingly,

[47] Compte tenu de ces principes, une question d'interprétation législative est habituellement qualifiée de question de droit. À l'inverse, le fait de dire qu'une question en est généralement une d'interprétation contractuelle n'établit pas nécessairement la nature de la question en cause. L'interprétation contractuelle met en jeu des questions de fait, des questions de droit et des questions mixtes. Donc, il faut examiner avec délicatesse la question étroite en litige pour qualifier la nature de la question précise posée au tribunal. En général toutefois, comme l'a récemment expliqué la Cour dans *Sattva*, l'interprétation contractuelle demeure une question mixte et non une question de droit puisqu'elle suppose l'application du droit des contrats (principes du droit des contrats) à des faits d'ordre contractuel (le contrat lui-même et son fondement factuel) (par. 50).

(2) Compétence en l'espèce

[48] Cela étant, il est facile de déterminer la compétence en l'espèce. Tout d'abord, j'expliquerai pourquoi les tribunaux ont compétence en partie sur la question de l'évaluation. Ensuite, j'expliquerai pourquoi les tribunaux n'ont pas compétence sur les questions des intérêts et du permis Lillooet.

a) *Compétence sur la question de l'évaluation*

[49] Comme l'ont conclu le juge en chef Bauman (par. 57) et le juge en chef Finch, dissident (par. 140 et 143), la question de l'évaluation — c'est-à-dire la question de choisir une méthode d'évaluation conforme à la *Revitalization Act* — fait intervenir une série de points, dont certains soulèvent des questions de droit tandis que d'autres soulèvent des questions mixtes. Plus précisément, la question de l'évaluation fait entrer en jeu deux types de questions : (1) les questions relatives à la catégorie générale de méthodes qui sont acceptables selon la *Revitalization Act*; et (2) les questions liées à la méthode précise, faisant partie de cette catégorie générale de méthodes acceptables, qui devrait être appliquée en fin de compte.

[50] Les premières questions — les méthodes acceptables suivant la *Revitalization Act* — concernent l'interprétation législative et, par conséquent, sont

are questions of law (*Heritage Capital Corp. v. Equitable Trust Co.*, 2016 SCC 19, [2016] 1 S.C.R. 306, at para. 23, citing *Canadian National Railway Co. v. Canada (Attorney General)*, 2014 SCC 40, [2014] 2 S.C.R. 135, at para. 33). As a result, the courts have jurisdiction to review the arbitrator's resolution of the Valuation Issue in so far as that resolution involves identifying a pool of methodologies consistent with the *Revitalization Act*.

[51] The latter questions — the preferable method among those that are consistent with the *Revitalization Act* — are inextricably linked to the evidentiary record at the arbitration hearing, where various experts opined on the virtues of conflicting valuation methodologies. They are mixed questions, if not pure questions of fact. Therefore, the courts lack jurisdiction to review the arbitrator's selection of a specific methodology among the pool of methodologies which are consistent with the *Revitalization Act*.

[52] The majority of the Court of Appeal in its first decision appears to have merged the two types of questions above and held that both were questions of law (para. 57). This is an error because selection among various technical methodologies which all comply with the compensation provision is undeniably linked to the complex evidentiary record before the arbitrator and engages at the very least mixed questions. The decision of the Court of Appeal on remand does not independently analyze jurisdiction, but it does describe the interpretation of the compensation provision as a question of law (para. 37). In so far as that decision recognizes that the courts' jurisdiction is limited to determining methods that are consistent with the compensation provision and does not extend to choosing among those methods, it properly construes the courts' jurisdiction over the Valuation Issue here.

(b) *Jurisdiction Over the Interest Issue*

[53] In contrast, as Bauman C.J. and Finch C.J., dissenting, both found, I conclude that the courts

des questions de droit (*Heritage Capital Corp. c. Équitable, Cie de fiducie*, 2016 CSC 19, [2016] 1 R.C.S. 306, par. 23, citant *Compagnie des chemins de fer nationaux du Canada c. Canada (Procureur général)*, 2014 CSC 40, [2014] 2 R.C.S. 135, par. 33). Ainsi, les tribunaux ont compétence pour contrôler la décision de l'arbitre sur la question de l'évaluation dans la mesure où cette décision consistait à cerner un ensemble de méthodes conformes à la *Revitalization Act*.

[51] Les dernières questions — la meilleure méthode parmi celles qui respectent la *Revitalization Act* — sont inextricablement liées au dossier de preuve présenté à l'audience d'arbitrage, où différents experts se sont prononcés sur les vertus de méthodes d'évaluation incompatibles. Ce sont des questions mixtes, voire des questions de fait pures. Par conséquent, les tribunaux n'ont pas compétence pour contrôler la méthode précise choisie par l'arbitre parmi l'ensemble des méthodes conformes à la *Revitalization Act*.

[52] Les juges majoritaires de la Cour d'appel dans sa première décision semblent avoir fusionné les deux types de questions susmentionnées et conclu que les deux étaient des questions de droit (par. 57). Il s'agit d'une erreur puisque choisir parmi plusieurs méthodes techniques qui sont toutes conformes à la disposition d'indemnisation est indéniablement lié au dossier de preuve complexe dont disposait l'arbitre et fait entrer en jeu à tout le moins des questions mixtes. Dans sa décision faisant suite au renvoi, la Cour d'appel n'analyse pas séparément la compétence, mais elle indique effectivement que l'interprétation de la disposition d'indemnisation est une question de droit (par. 37). Dans la mesure où la Cour d'appel y reconnaît que les tribunaux ont uniquement compétence pour décider des méthodes qui sont conformes à la disposition d'indemnisation et qu'ils ne peuvent faire un choix parmi ces méthodes, la Cour d'appel interprète bien la compétence des tribunaux sur la question de l'évaluation en l'espèce.

(b) *Compétence sur la question des intérêts*

[53] En revanche, à l'instar du juge en chef Bauman et du juge en chef Finch, dissident, je

have no jurisdiction to review the arbitrator's resolution of the Interest Issue.

[54] In this case, the arbitrator interpreted the Amended Agreement — including its No Interest Clause, which originated in the Settlement Framework Agreement and was unchanged by the Amendment — in light of the factual matrix. That was the correct legal test (*Sattva*, at para. 50).

[55] Still, BC argues that the arbitrator let the factual matrix overwhelm the words of the contract, which raises an extricable question of law. In my view, this “overwhelming” principle is subject to two formulations, neither of which confers appellate review jurisdiction in this case, albeit for different reasons.

[56] The first formulation of this “overwhelming” principle is that the factual matrix overwhelms the words of a contract when it is weighed excessively. This formulation fails to confer appellate review jurisdiction here because it is a mixed question.

[57] The goal of contractual interpretation is ascertaining “the objective intentions of the parties”, an “inherently fact specific” exercise (*Sattva*, at para. 55). In interpreting the parties' intentions, the arbitrator weighed the factual matrix with the words of the Amended Agreement. He was alive to BC's submission that the No Interest Clause, in isolation, precluded interest payments (paras. 178-79). Indeed, the arbitrator, on a preliminary basis, accepted this submission (para. 179). But he ultimately held that “[t]he context applying here” revealed a different objective intent, namely to suspend interest only for the duration of negotiations (paras. 180-81). Specifically, the arbitrator assessed the evolving circumstances between the execution of the Settlement Framework Agreement (when the parties were “hopeful” the dispute would be resolved by negotiation and inserted the No Interest Clause in respect of compensation owed) and the execution of the Amended Agreement (when the parties knew negotiations had failed and

conclus que les tribunaux n'ont pas compétence pour contrôler la décision de l'arbitre sur la question des intérêts.

[54] En l'espèce, l'arbitre a interprété la convention modifiée — y compris sa clause zéro intérêt, qui prend sa source dans la convention cadre de règlement et est demeurée telle quelle à la suite de la Modification — à la lumière du fondement factuel. Il s'agit là du bon critère juridique (*Sattva*, par. 50).

[55] Malgré cela, la C.-B. soutient que l'arbitre a laissé le fondement factuel supplanter les termes du contrat, ce qui soulève une question de droit isolable. À mon avis, ce principe de la « supplantation » se prête à deux formulations et aucune d'entre elles ne confère compétence pour procéder à un contrôle en appel dans le cas présent, quoique pour des raisons différentes.

[56] La première formulation de ce principe de la « supplantation » est la suivante : le fondement factuel supplante les termes d'un contrat lorsqu'on lui accorde trop de poids. Cette formulation ne confère pas compétence pour procéder à un contrôle en appel dans le cas présent parce qu'il s'agit d'une question mixte.

[57] L'objectif de l'interprétation contractuelle est de déterminer « l'intention objective des parties », une opération, « de par sa nature même, axé[e] sur les faits » (*Sattva*, par. 55). Lorsqu'il a interprété les intentions des parties, l'arbitre a soupesé le fondement factuel et les termes employés dans la convention modifiée. Il était sensible à l'observation de la C.-B. selon laquelle la clause zéro intérêt, prise isolément, interdisait le paiement d'intérêts (par. 178-179). En effet, l'arbitre a retenu a priori cette observation (par. 179). Par contre, il a conclu en dernière analyse que [TRADUCTION] « [l]e contexte qui s'applique en l'espèce » dévoilait une autre intention objective, à savoir suspendre les intérêts uniquement pour la durée des négociations (par. 180-181). Plus précisément, l'arbitre a apprécié l'évolution de la situation entre la signature de la convention cadre de règlement (lorsque les parties avaient « espoir » que le différend soit réglé par la négociation et qu'elles ont inséré la clause zéro intérêt relativement à

submitted the value of “compensation” to arbitration). He held that the parties, by submitting “compensation” to arbitration, had intended compensation, interest included, to be within his jurisdiction (para. 181).

[58] The arbitrator, after a lengthy and complex hearing, was best situated to weigh the factual matrix in his interpretation of the Amended Agreement. The fact that he may have placed significant weight on that evidence in interpreting the agreement does not engage a legal question conferring jurisdiction on the courts under the *Arbitration Act* as it does not alter the underlying test he applied in this case.

[59] In the Court of Appeal’s first decision, the majority at times appears to follow the first formulation of the “overwhelming” principle, and seems to imply that the arbitrator erred in law by placing excessive emphasis on the factual matrix (para. 125), even though that matrix had never been manifested in an “express provision” in the contract (para. 127). If this is the approach the majority chose, it improperly conflates questions of law (needed at the leave stage for jurisdiction) and errors of law (considered at the merits stage, once jurisdiction has been established). The identification of an alleged legal error should be based on the arbitrator’s application of the wrong test, not on the fact that one would have applied the appropriate legal test differently. Otherwise, it does not raise a legal question conferring jurisdiction on the courts to review the arbitration award (*Sattva*, at paras. 63–66); rather, it skips the jurisdiction stage and immediately proceeds with a review of the arbitrator’s analysis of a mixed question.

[60] Likewise, it is improper to claim that a court should have jurisdiction to review the arbitrator’s contractual analysis merely on the basis that it was allegedly incorrect. Indeed, it would even be improper

l’indemnité due) et la signature de la convention modifiée (lorsque les parties savaient que les négociations avaient avorté et qu’elles ont soumis la question de la valeur de l’« indemnité » à l’arbitrage). Il a conclu que les parties, en soumettant l’« indemnité » à l’arbitrage, voulaient en fait que l’indemnité, y compris les intérêts, relève de sa compétence (par. 181).

[58] L’arbitre — après une audience longue et complexe — était le mieux placé pour soupeser le fondement factuel dans son interprétation de la convention modifiée. La possibilité qu’il ait accordé beaucoup de poids à cette preuve dans son interprétation de la convention ne fait pas intervenir une question de droit conférant compétence aux tribunaux suivant l’*Arbitration Act*, car cela n’altère pas le critère sous-jacent qu’il a appliqué en l’espèce.

[59] Dans la première décision de la Cour d’appel, les juges majoritaires semblent parfois faire leur la première formulation du principe de « supplantation » et semblent laisser sous-entendre que l’arbitre a commis une erreur de droit en accordant une trop grande importance au fondement factuel (par. 125), même si ce fondement ne s’était jamais traduit en une [TRADUCTION] « disposition expresse » dans le contrat (par. 127). Si c’est là l’approche qu’ont retenue les juges majoritaires, elle confond à tort les questions de droit (nécessaires à l’étape de l’autorisation d’appel pour établir la compétence) et les erreurs de droit (prises en compte à l’étape de l’examen au fond, une fois que la compétence a été établie). La conclusion qu’il existerait une erreur de droit doit reposer sur l’application, par l’arbitre, du mauvais critère, et non sur le fait qu’on aurait appliqué différemment le bon critère juridique. Sinon, cela ne soulève pas une question de droit qui accorde aux tribunaux le pouvoir de contrôler la sentence arbitrale (*Sattva*, par. 63–66); au contraire, on saute ainsi l’étape de l’établissement de la compétence pour procéder immédiatement au contrôle de l’analyse d’une question mixte effectuée par l’arbitre.

[60] De même, il est inexact d’affirmer qu’un tribunal devrait avoir compétence pour contrôler l’analyse contractuelle de l’arbitre du seul fait que cette analyse serait incorrecte. En effet, un tribunal aurait

to claim jurisdiction to review an arbitrator's analysis merely on the basis that it was unreasonable. A court looking at the Amended Agreement could have held that the No Interest Clause precluded interest payments and that the Arbitration Clause incorporated that preclusion when it submitted "compensation" (without interest) to arbitration. But to immediately launch into the merits of the arbitrator's contractual analysis — whether it is incorrect or unreasonable — is to put the cart before the horse. His analysis must first be characterized as raising a legal question. And only on the basis of that characterization may his analysis then be reviewed.

[61] Here, the relevant legal principle required the arbitrator to interpret the Amended Agreement "in light of the factual matrix" (*Sattva*, at para. 50). That is precisely what he did. It cannot be found that the arbitrator changed this legal principle simply because someone else might have applied it differently in this case.

[62] The second formulation of the "overwhelming" principle is that the factual matrix overwhelms the words of a contract when it is interpreted in isolation from the words of the contract, effectively creating a new agreement between the parties. This formulation of the "overwhelming" principle raises a legal question, but it lacks arguable merit here. As a result, it also fails to confer appellate review jurisdiction in this case.

[63] In *Sattva*, this Court accepted that, in rare circumstances, the application of an incorrect principle or the failure to apply a principle could give rise to an extricable question of law (paras. 53 and 62-64; see also *Ledcor Construction Ltd. v. Northbridge Indemnity Insurance Co.*, 2016 SCC 37, [2016] 2 S.C.R. 23, at para. 21, citing *Housen*, at para. 36). As the Court recognized in *Sattva*, the use of the factual matrix in contractual interpretation is limited by the legal principle that contractual interpretation must remain grounded in the text of the contract so as to avoid effectively creating a new agreement between the parties (para. 57; see also *Hayes Forest*

même tort de se déclarer compétent pour contrôler l'analyse d'un arbitre du seul fait que cette analyse était déraisonnable. Par exemple, le tribunal qui aurait examiné la convention modifiée aurait pu conclure que la clause zéro intérêt interdisait le paiement d'intérêts et que la clause d'arbitrage prévoyait cette interdiction lorsque la question de l'« indemnité » (sans intérêt) a été soumise à l'arbitrage. Mais se pencher immédiatement sur le bien-fondé de l'analyse contractuelle de l'arbitre — qu'elle soit incorrecte ou déraisonnable — revient à mettre la charrie devant les bœufs. Il faut d'abord décider que son analyse soulève une question de droit. Et c'est seulement sur la base de cette décision que son analyse peut ensuite être contrôlée.

[61] En l'espèce, le principe juridique applicable exigeait de l'arbitre qu'il interprète la convention modifiée « à la lumière du fondement factuel » (*Sattva*, par. 50). C'est précisément ce qu'il a fait. On ne saurait conclure que l'arbitre a modifié ce principe juridique simplement parce que quelqu'un d'autre aurait pu l'appliquer différemment en l'espèce.

[62] La seconde formulation du principe de la « supplantation » est la suivante : le fondement factuel supplante les termes d'un contrat lorsqu'on l'interprète séparément de ses termes, créant dans les faits une nouvelle convention entre les parties. Cette formulation du principe en cause soulève une question de droit, mais elle est dépourvue de fondement défendable en l'espèce. Ainsi, elle ne confère pas non plus compétence pour procéder à un contrôle en appel dans l'affaire qui nous occupe.

[63] Dans *Sattva*, notre Cour a accepté que, dans de rares cas, l'application d'un mauvais principe ou l'omission d'appliquer un principe peut soulever une question de droit isolable (par. 53 et 62-64; voir aussi *Ledcor Construction Ltd. c. Société d'assurance d'indemnisation Northbridge*, 2016 CSC 37, [2016] 2 R.C.S. 23, par. 21, citant *Housen*, par. 36). Comme l'a reconnu la Cour dans *Sattva*, le principe juridique selon lequel l'interprétation d'un contrat doit toujours s'appuyer sur le texte de celui-ci limite le recours au fondement factuel dans son interprétation afin d'éviter de créer dans les faits une nouvelle convention entre les parties (par. 57; voir

Services Ltd. v. Weyerhaeuser Co., 2008 BCCA 31, 289 D.L.R. (4th) 230; *Glaswegian Enterprises Inc. v. B.C. Tel Mobility Cellular Inc.* (1997), 101 B.C.A.C. 62; *Black Swan Gold Mines Ltd. v. Goldbelt Resources Ltd.* (1996), 78 B.C.A.C. 193; G. R. Hall, *Canadian Contractual Interpretation Law* (3rd ed. 2016), at p. 33).

[64] Whether the arbitrator failed to apply the foregoing principle raises a legal question. That said, merely raising a legal question does not exhaust the requirements for jurisdiction under s. 31 of the *Arbitration Act*. To grant leave on such a question of law, the court must be satisfied that the ground of appeal has “arguable merit” (*Sattva*, at para. 74; *Arbitration Act*, s. 31(2)(a)). In my view, if the Court of Appeal on remand had properly conducted a “preliminary examination of the question of law” in light of the reasonableness standard to be applied (*Sattva*, at paras. 74-75 and 106), it would have concluded that there is no arguable merit to this alleged legal error. The arbitrator’s interpretation was rooted in the words of the contract, not overwhelmed by them. While the arbitrator may have placed significant weight on the factual matrix when interpreting the meaning of “compensation”, there is no arguable merit to the claim that he interpreted that matrix isolated from the contract’s words so as to effectively create a new agreement (*Sattva*, at para. 57; Hall, at pp. 33-34).

[65] Again, contractual interpretation is a fact-specific exercise. It follows that a question of law premised on the failure to apply the principle that the factual matrix must not be interpreted in isolation from the words of the contract will be very difficult to extricate in practice. On closer examination, it will often amount to nothing more than a complaint about how much weight was allocated to the factual matrix — in effect, a disagreement about *how* the decision-maker interpreted the words of a contract in light of the factual matrix (*Sattva*, at paras. 50 and 65). In short, the supposed question of law will often reveal itself to be a question about whether the decision-maker applied the principle properly — a

aussi *Hayes Forest Services Ltd. c. Weyerhaeuser Co.*, 2008 BCCA 31, 289 D.L.R. (4th) 230; *Glaswegian Enterprises Inc. c. B.C. Tel Mobility Cellular Inc.* (1997), 101 B.C.A.C. 62; *Black Swan Gold Mines Ltd. c. Goldbelt Resources Ltd.* (1996), 78 B.C.A.C. 193; G. R. Hall, *Canadian Contractual Interpretation Law* (3^e éd. 2016), p. 33).

[64] Le point de savoir si l’arbitre n’a pas appliqué le principe susmentionné constitue une question de droit. Cela dit, le simple fait de soulever une question de cette nature n’évacue pas toutes les conditions de compétence établies à l’art. 31 de l’*Arbitration Act*. Pour accorder l’autorisation d’appel sur la base d’une telle question de droit, le tribunal doit être convaincu que le moyen d’appel a un « fondement défendable » (*Sattva*, par. 74; *Arbitration Act*, al. 31(2)(a)). À mon avis, si la Cour d’appel, à la suite du renvoi, avait procédé comme il se doit à un « examen préliminaire de la question de droit » en fonction de la norme de la décision raisonnable à appliquer (*Sattva*, par. 74-75 et 106), elle aurait conclu que cette erreur de droit reprochée est dénuée de fondement défendable. L’interprétation de l’arbitre reposait sur les termes du contrat et n’était pas supplantée par ceux-ci. Bien qu’il ait peut-être accordé beaucoup d’importance au fondement factuel quand il a interprété le sens d’« indemnité », la prétention selon laquelle il a interprété ce fondement séparément des termes du contrat de manière à créer effectivement une nouvelle convention est dénuée de fondement défendable (*Sattva*, par. 57; Hall, p. 33-34).

[65] Je le répète, l’interprétation contractuelle est tributaire des faits. Ainsi, il sera très difficile de dégager en pratique une question de droit fondée sur le défaut d’appliquer le principe interdisant d’interpréter le fondement factuel séparément des termes du contrat. Un examen plus attentif montrera que ce n’est souvent rien de plus qu’une plainte au sujet du poids accordé au fondement factuel — en fait, un désaccord sur l’*interprétation* donnée par le décideur aux termes d’un contrat à la lumière du fondement factuel (*Sattva*, par. 50 et 65). Bref, la supposée question de droit se révèle fréquemment une question de savoir si le décideur a appliqué le principe comme il se doit — une question mixte

mixed question — and not about whether the decision-maker applied the proper principle. To extricate a question of law based on the alleged error of having overwhelmed the contract, a reviewing court must be satisfied that the decision-maker interpreted the factual matrix isolated from the words of the contract; an approach which could effectively create a new agreement. There is no arguable merit to the claim that the arbitrator’s analysis here adopted such a flawed approach.

[66] Accordingly, on either formulation of the “overwhelming” principle, the majority of the Court of Appeal (in its first decision) and the unanimous Court of Appeal (in its second decision) erred in finding that the courts had jurisdiction to review the Interest Issue.

(c) *Jurisdiction Over the Lillooet Issue*

[67] The courts similarly lack jurisdiction over the Lillooet Issue because it does not raise a question of law. The majority of the Court of Appeal did not explicitly discuss jurisdiction over the Lillooet Issue, but found that the arbitrator had correctly denied Teal Cedar compensation for the Lillooet Licence. In contrast, the application judge reasoned that he had jurisdiction over the Lillooet Issue. I disagree with both the application judge’s finding of jurisdiction and his decision to remit the issue to the arbitrator for reconsideration.

[68] Bauman C.J. held that the arbitrator’s application of his chosen methodology to the Lillooet Licence raised a pure question of law (para. 84):

Teal argues that as there were improvements associated with the lost volumes in the Lillooet [Timber Supply Area], in light of the methodology adopted by the Arbitrator, it is an error on a pure question of law to deny Teal any compensation for the improvements. I agree that this raises a question of law . . .

— et non de savoir si le décideur a appliqué le bon principe. Pour dégager une question de droit fondée sur la prétendue erreur d’avoir supplanté le contrat, la cour de révision doit être convaincue que le décideur a interprété le fondement factuel séparément des termes du contrat, une approche qui peut effectivement déboucher sur la création d’une nouvelle convention. La prétention selon laquelle l’arbitre a adopté une approche ainsi viciée dans son analyse est dépourvue de fondement défendable en l’espèce.

[66] En somme, peu importe la formulation du principe de « supplantation » que l’on adopte, les juges majoritaires de la Cour d’appel (dans sa première décision) et la Cour d’appel à l’unanimité (dans sa seconde décision) ont conclu à tort que les tribunaux avaient compétence pour examiner la question des intérêts.

c) *Compétence sur la question du permis Lillooet*

[67] Les tribunaux n’ont pas non plus compétence sur la question du permis Lillooet parce que celle-ci ne soulève pas une question de droit. Les juges majoritaires de la Cour d’appel n’ont pas abordé explicitement la compétence sur la question du permis Lillooet, mais ils ont conclu que l’arbitre avait eu raison de refuser à Teal Cedar une indemnité pour le permis Lillooet. Le juge saisi de la requête a pour sa part déterminé qu’il avait compétence sur la question du permis Lillooet. Je suis en désaccord tant avec sa déclaration de compétence qu’avec sa décision de renvoyer la question à l’arbitre pour nouvel examen.

[68] Le juge en chef Bauman a statué que l’application par l’arbitre de la méthode qu’il avait retenue au permis Lillooet soulevait une pure question de droit (par. 84) :

[TRADUCTION] Teal soutient que, comme des améliorations se rapportaient aux volumes perdus dans la zone d’approvisionnement en bois de Lillooet, eu égard à la méthode retenue par l’arbitre, c’est commettre une erreur sur une pure question de droit que de refuser à Teal une indemnité pour les améliorations. Je conviens que cela soulève une question de droit . . .

[69] In my respectful view, this approach improperly conflates jurisdiction with review. The alleged presence of an error in applying the methodology (review) does not necessarily translate into a question of law (jurisdiction). Rather, the question implicated — whether the arbitrator correctly applied the valuation methodology to the Lillooet Licence — is a mixed question. As such, it is beyond the scope of appellate review. A deeper consideration of the arbitrator’s reasoning reveals how the nature of the question raised here by the Lillooet Issue is mixed rather than legal.

[70] In his initial award, the arbitrator denied Teal Cedar Improvements Compensation for the Lillooet Licence based on its unique factual attributes. He found that Teal Cedar lost no areas associated with that licence, and accordingly, suffered no loss of value in respect of improvements linked to that licence, all of which it was still free to use. In the arbitrator’s view, this distinguished the Lillooet Licence from the other two licences, where BC deleted areas, and therefore denied Teal Cedar access to certain improvements associated with those other licences.

[71] In effect, the arbitrator reasoned that the Depreciation Replacement Cost Method, when applied, involves a preliminary assessment of some loss of access to improvements, in fact, before determining the value associated with that loss, in law. Consequently, the parties’ dispute in respect of Improvements Compensation for the Lillooet Licence relates to the arbitrator’s application of his chosen valuation methodology, a mixed question beyond the courts’ jurisdiction.

[72] Indeed, the arbitrator’s basis for denying Improvements Compensation for the Lillooet Licence — that BC never took any areas, and thus never took any improvements, relating to that licence — is a factual inquiry best left to the expertise of the arbitrator whose greater proximity to the complex facts in this case leaves him best-situated to adjudicate this matter.

[69] À mon humble avis, cette approche confond à tort la compétence et le contrôle. La présence alléguée d’une erreur dans l’application de la méthode (contrôle) ne se traduit pas nécessairement par une question de droit (compétence). La question en cause, qui consiste à savoir si l’arbitre a bien appliqué la méthode d’évaluation au permis Lillooet, est plutôt une question mixte. Elle échappe donc à la portée du contrôle en appel. Un examen plus approfondi du raisonnement de l’arbitre révèle en quoi la nature de la question soulevée en l’espèce par le permis Lillooet est mixte plutôt que juridique.

[70] Dans sa sentence initiale, l’arbitre a refusé à Teal Cedar l’indemnité visant les améliorations pour le permis Lillooet en raison de ses caractéristiques factuelles uniques. Il a conclu que Teal Cedar n’avait perdu aucune zone se rattachant à ce permis et qu’elle n’avait par conséquent subi aucune perte de valeur relativement aux améliorations liées à ce permis, améliorations qu’il lui était encore loisible d’utiliser en totalité. Selon l’arbitre, cela distinguait le permis Lillooet des deux autres permis, à l’égard desquels la C.-B. avait retranché des zones, empêchant ainsi Teal Cedar d’avoir accès à certaines améliorations se rapportant à ces autres permis.

[71] En réalité, l’arbitre a estimé que l’application de la méthode du coût de remplacement déprécié impliquait une évaluation préliminaire d’une certaine perte d’accès aux améliorations, en fait, avant de déterminer, en droit, la valeur liée à cette perte. Par conséquent, le différend des parties quant à l’indemnité visant les améliorations pour le permis Lillooet porte sur l’application par l’arbitre de la méthode d’évaluation qu’il a retenue, une question mixte qui échappe à la compétence des tribunaux.

[72] D’ailleurs, la raison pour laquelle l’arbitre a refusé d’accorder l’indemnité visant les améliorations pour le permis Lillooet, à savoir que la C.-B. n’a jamais pris de zones, et n’a donc jamais pris d’améliorations, se rapportant à ce permis, participe de l’examen des faits qu’il vaut mieux laisser à l’expertise de l’arbitre dont la proximité plus étroite avec les faits complexes de la présente affaire fait en sorte qu’il est mieux placé pour trancher cette question.

[73] Having explained why the courts' jurisdiction is limited to the Valuation Issue, I will now consider the two remaining steps in the framework for review of commercial arbitration awards — the standard of review and the review itself — for that issue alone.

B. *Standard of Review*

(1) Standard of Review for Commercial Arbitration Awards

[74] In an arbitral context like this one, where the decision under review is an award under the *Arbitration Act*, *Sattva* establishes that the standard of review is “almost always” reasonableness (para. 75). This preference for a reasonableness standard dovetails with the key policy objectives of commercial arbitration, namely efficiency and finality. In *Sattva*, Rothstein J. emphasizes that in “commercial arbitration, where appeals are restricted to questions of law, the standard of review will be reasonableness unless the question is one that would attract the correctness standard” (para. 106). He suggests that this may arise only in rare circumstances, such as where a constitutional question or a question of law of central importance to the legal system as a whole and outside the adjudicator's expertise is at issue (paras. 75 and 106).

[75] It follows that the nature of the question under review — i.e. legal, factual, or mixed — may inform whether one of those circumstances is present, but it is not dispositive, in itself, of the applicable standard of review. For instance, it would be an error to claim that all statutory interpretation by an arbitrator demands correctness review simply because it engages a legal question. While statutory interpretation is a legal question (*Heritage*, at para. 23, citing *Canadian National Railway*, at para. 33), the mere presence of a legal question does not, on its own,

[73] Ayant expliqué pourquoi les tribunaux ont uniquement compétence sur la question de l'évaluation, je me pencherai maintenant sur les deux étapes restantes du cadre de contrôle des sentences arbitrales commerciales — la norme de contrôle et le contrôle lui-même — pour cette question seulement.

B. *Norme de contrôle*

(1) Norme de contrôle des sentences arbitrales commerciales

[74] Dans un contexte arbitral comme celui qui nous occupe, où la décision faisant l'objet du contrôle est une sentence rendue sur la base de l'*Arbitration Act*, l'arrêt *Sattva* établit que la norme de contrôle applicable est « presque toujours » celle de la décision raisonnable (par. 75), laquelle concorde avec les principaux objectifs de politique générale de l'arbitrage commercial, à savoir l'efficacité et le caractère définitif. Dans *Sattva*, le juge Rothstein souligne qu'en « matière d'arbitrage commercial, la possibilité d'interjeter appel étant subordonnée à l'existence d'une question de droit, la norme de contrôle est celle de la décision raisonnable, à moins que la question n'appartienne à celles qui entraînent l'application de la norme de la décision correcte » (par. 106). Il indique que cette norme ne s'applique que dans de rares circonstances, comme lorsqu'une question constitutionnelle ou une question de droit qui revêt une importance capitale pour le système juridique dans son ensemble et qui est étrangère au domaine d'expertise de l'arbitre est en cause (par. 75 et 106).

[75] La nature de la question à l'examen — c'est-à-dire de droit, de fait ou mixte — peut donc indiquer si l'une de ces circonstances est présente, mais elle ne permet pas, à elle seule, d'établir la norme de contrôle applicable. Par exemple, il serait erroné d'affirmer que toutes les interprétations législatives d'un arbitre commandent l'application de la norme de la décision correcte simplement parce qu'elles font intervenir une question de droit. Bien que l'interprétation législative soit une question de droit (*Heritage*, par. 23, citant *Compagnie des chemins de*

preclude the application of a reasonableness review in a commercial arbitration context. *Sattva* is clear in this regard.

[76] In contrast, where the decision under review is, for example, a civil litigation judgment, the nature of the question is dispositive of the standard of review, with factual and mixed questions being reviewed for palpable and overriding error (*Housen*, at paras. 10 and 36) and legal questions — including extricable questions of law — being reviewed for correctness (*Housen*, at paras. 8 and 36). It is therefore critical to bear these distinctions in mind when determining the appropriate standard of review in any given case.

(2) Standard of Review for the Valuation Issue

[77] The decisions below, other than that of the Court of Appeal on remand, largely avoid the question of the standard of review. Bauman C.J. held that the arbitrator had “correctly answered” the Valuation Issue, suggesting a correctness standard of review (para. 57). Similarly, the majority employed correctness language in their reasoning (para. 57). In dissent, Finch C.J. simply noted the absence of errors in Bauman C.J.’s Valuation Issue analysis, making the appropriate standard of review immaterial to his holding (para. 143). To be fair, these decisions predated *Sattva* and lacked this Court’s guidance on standard of review in a commercial arbitration context such as this one.

[78] However, on remand, the Court of Appeal had the benefit of *Sattva*, and its decision was specifically directed toward reconsidering the majority’s decision in light of *Sattva*. In my view, the Court of Appeal erroneously held that the standard of review should be correctness for the Valuation Issue (paras. 35-37).

fer nationaux du Canada, par. 33), la simple présence d’une question de droit n’empêche pas, à elle seule, d’appliquer la norme de la décision raisonnable dans un contexte d’arbitrage commercial. L’arrêt *Sattva* est clair à ce sujet.

[76] En revanche, lorsque la décision faisant l’objet du contrôle est, par exemple, un jugement en matière civile, la nature de la question permet d’établir la norme de contrôle applicable, puisque les questions de fait et les questions mixtes sont examinées selon la norme de l’erreur manifeste et déterminante (*Housen*, par. 10 et 36) et les questions de droit — y compris les questions de droit isolables — doivent l’être en fonction de la norme de la décision correcte (*Housen*, par. 8 et 36). Il est donc crucial de garder ces distinctions à l’esprit lorsque l’on détermine la norme de contrôle applicable dans un cas donné.

(2) Norme de contrôle applicable à la question de l’évaluation

[77] Les décisions des juridictions inférieures, mis à part celle rendue par la Cour d’appel à la suite du renvoi, éludent en grande partie la question de la norme de contrôle. Le juge en chef Bauman a conclu que l’arbitre [TRADUCTION] « a[vait] correctement répondu » à la question de l’évaluation, laissant ainsi supposer qu’il a appliqué la norme de la décision correcte (par. 57). De même, les juges majoritaires emploient le terme « correct » dans leur raisonnement (par. 57). Le juge en chef Finch, dissident, n’a fait que souligner l’absence d’erreurs dans l’analyse de la question de l’évaluation à laquelle s’était livré le juge en chef Bauman, ce qui rend la norme de contrôle sans importance pour sa conclusion (par. 143). En toute justice, ces décisions précèdent l’arrêt *Sattva* et leurs auteurs ne bénéficiaient pas alors des directives de notre Cour sur la norme de contrôle applicable dans un contexte d’arbitrage commercial comme celui qui nous occupe.

[78] Toutefois, à la suite du renvoi, la Cour d’appel avait connaissance de l’arrêt *Sattva* et sa décision avait expressément pour objet de revoir la décision des juges majoritaires à la lumière de cet arrêt. À mon sens, la Cour d’appel a conclu à tort que la norme de contrôle applicable à la question de

Its decision appears to suggest that questions of law, such as statutory interpretation, necessarily attract a correctness standard of review (paras. 36-37). In so far as the Court of Appeal intended to make this suggestion, it is incorrect. As stated before, while the nature of the question (legal, mixed, or fact) is dispositive of the standard of review in the civil litigation context (*Housen*, at paras. 8, 10 and 36), it is not in the commercial arbitration context (*Sattva*, at paras. 75 and 106).

[79] Rather, the standard of review on the legal questions arising from the arbitrator's analysis of the Valuation Issue is reasonableness. As discussed, under *Sattva*, reasonableness review is almost always applied in commercial arbitration (para. 75). That preference is not negated here in light of the nature of the question at issue and the arbitrator's presumed expertise.

[80] The question at issue — determining the category of appropriate valuation methodologies under a BC forestry statute — is not a previously recognized exceptional question identified in *Sattva* (paras. 75 and 106). It is clearly not a constitutional question. Similarly, it is neither of central importance to the legal system as a whole (limited, as it is, to a single province and a single industry) nor is it outside the expertise of the arbitrator (whom the parties chose to adjudicate this very dispute and whose expertise is therefore presumed). Further, the relevant portions of the *Dunsmuir* analysis (as per *Sattva*, at para. 106) favour reasonableness review.

[81] For example, specialized expertise supports reasonableness review here. As discussed, the parties selected the arbitrator to adjudicate this exact issue, hence unambiguously affirming their acceptance of his sufficient expertise. Despite this, in its decision on remand, the Court of Appeal held that the arbitrator's lack of expertise regarding forestry statutes favoured a correctness standard of review (para. 35).

l'évaluation devait être celle de la décision correcte (par. 35-37). Sa décision semble suggérer que les questions de droit, comme l'interprétation des lois, appellent toujours la norme de la décision correcte (par. 36-37). Dans la mesure où la Cour d'appel a voulu faire cette suggestion, celle-ci est erronée. Comme je l'ai déjà mentionné, si la nature de la question (de droit, mixte ou de fait) permet de déterminer la norme de contrôle applicable dans le contexte d'un litige civil (*Housen*, par. 8, 10 et 36), elle ne permet pas de le faire dans le contexte de l'arbitrage commercial (*Sattva*, par. 75 et 106).

[79] La norme de contrôle applicable aux questions de droit découlant de l'analyse de la question de l'évaluation effectuée par l'arbitre est plutôt celle de la décision raisonnable. Comme nous l'avons vu, d'après l'arrêt *Sattva*, le contrôle selon la norme de la décision raisonnable s'applique presque toujours en matière d'arbitrage commercial (par. 75). Ce penchant n'est pas exclu en l'espèce vu la nature de la question en litige et l'expertise présumée de l'arbitre.

[80] La question en litige, qui consiste à déterminer la catégorie de méthodes d'évaluation conformes à une loi forestière de la C.-B., n'est pas une exception déjà reconnue mentionnée dans l'arrêt *Sattva* (par. 75 et 106). Ce n'est manifestement pas une question constitutionnelle. De même, elle ne revêt pas une importance capitale pour le système juridique dans son ensemble (puisque'elle concerne une seule province et une seule industrie) et n'est pas non plus étrangère au domaine d'expertise de l'arbitre (qui a été choisi par les parties pour trancher ce différend précis et qui est donc présumé posséder l'expertise requise). De plus, les éléments pertinents de l'analyse établie dans *Dunsmuir* (*Sattva*, par. 106) militent en faveur d'un contrôle selon la norme de la décision raisonnable.

[81] Par exemple, l'expertise spécialisée appuie le contrôle selon la norme de la décision raisonnable en l'espèce. Comme nous l'avons vu, les parties ont choisi l'arbitre pour trancher précisément cette question, confirmant ainsi de façon non équivoque leur reconnaissance de son expertise. Malgré cela, dans la décision qu'elle a rendue à la suite du renvoi, la Cour d'appel a conclu que le manque d'expertise de

With respect, that disregards this Court’s guidance in *Sattva* that arbitrators chosen by the parties “may be presumed . . . chosen either based on their expertise in the area which is the subject of dispute or . . . otherwise qualified in a manner that is acceptable to the parties” (para. 105). The Court of Appeal’s reasoning also disregards the practical reality that, to weigh an arbitrator’s actual (as opposed to presumed) expertise in every arbitration would require some sort of preliminary assessment of the arbitrator’s level of expertise with a view to establishing the standard of review for every particular hearing — which would be antithetical to the efficiencies meant to be gained through the arbitration process.

[82] Of course, the presumed expertise of a decision-maker remains a “contextual” consideration (*Dunsmuir v. New Brunswick*, 2008 SCC 9, [2008] 1 S.C.R. 190, at para. 64). In *Sattva*, the arbitration was voluntary (para. 9), whereas arbitration in this case was statutorily imposed (*Revitalization Act*, s. 6(6)), a point specifically made by the Court of Appeal in its decision on remand (para. 35). But that distinction does not amount to much. The parties in this case still had complete control over the choice of their arbitrator; despite anticipated regulations “prescribing requirements for the selection of arbitrators” (*Revitalization Act*, s. 13(2)(b)(v)), no such regulations had been enacted at the time the arbitration arose. In addition, as noted, the arbitrator here considered the very issue he was mandated to address by both statute and party consent. If an issue were to arise in the course of an arbitration that was beyond the foreseeable scope of an arbitrator’s mandate, that could well undermine an arbitrator’s presumed expertise. But that is simply not the case before us.

[83] In closing on this point, I observe that the applicability of a reasonableness standard of review in this case is hardly disputable. We are, after all, in

l’arbitre en ce qui concerne les lois forestières militait en faveur de la norme de la décision correcte (par. 35). Soit dit en tout respect, cette conclusion ne tient pas compte de la directive donnée par la Cour dans l’arrêt *Sattva*, selon laquelle, quand les parties choisissent leur arbitre, « on peut présumer qu’elles fondent leur choix sur l’expertise de l’arbitre dans le domaine faisant l’objet du litige ou jugent sa compétence acceptable » (par. 105). Le raisonnement de la Cour d’appel fait également abstraction de la réalité concrète selon laquelle l’appréciation de l’expertise réelle (plutôt que présumée) de l’arbitre dans chaque arbitrage nécessiterait une certaine évaluation préliminaire du degré d’expertise de l’arbitre en vue d’établir la norme de contrôle applicable à chaque audience — ce qui ferait obstacle aux gains en efficacité que l’on cherche à réaliser par la procédure d’arbitrage.

[82] Bien entendu, l’expertise présumée du décideur demeure un élément « contextuel[1] » (*Dunsmuir c. Nouveau-Brunswick*, 2008 CSC 9, [2008] 1 R.C.S. 190, par. 64). Dans *Sattva*, l’arbitrage était volontaire (par. 9), alors qu’en l’espèce, l’arbitrage était imposé par la loi (*Revitalization Act*, par. 6(6)), un point que la Cour d’appel a explicitement fait valoir dans la décision qu’elle a rendue à la suite du renvoi (par. 35). Or, cette distinction porte peu à conséquence. Les parties en l’espèce exerçaient toujours un contrôle complet sur le choix de leur arbitre; même si on s’attendait à la prise d’un règlement [TRADUCTION] « prescrivant [. . .] les exigences liées à la sélection des arbitres » (*Revitalization Act*, sous-al. 13(2)(b)(v)), aucun règlement de ce genre n’avait encore été adopté au moment où a eu lieu l’arbitrage. De plus, comme je l’ai souligné, l’arbitre a examiné en l’espèce la question même qu’il était chargé d’étudier en vertu de la loi et sur consentement des parties. Si une question débordant le cadre prévisible du mandat d’un arbitre devait être soulevée au cours d’un arbitrage, cela pourrait fort bien miner l’expertise présumée de l’arbitre, mais ce n’est tout simplement pas le cas en l’espèce.

[83] Pour conclure sur ce point, je ferai remarquer que l’applicabilité de la norme de la décision raisonnable en l’espèce n’est guère contestable. Nous

a commercial arbitration context, in which, from a policy perspective, the deliberate aim is to maximize efficiency and finality. Further, the arbitrator was specifically assigned jurisdiction over the discrete issue of valuation by the *Revitalization Act* (s. 6(6)), an issue in which he, having been chosen by consent of the parties, is expected to have specialized expertise. This merits deferential review.

C. *Review of the Valuation Issue*

[84] Turning to the review step of the analysis, like the application judge and the dissent at the Court of Appeal, I find that the arbitrator’s determination that the Depreciation Replacement Cost Method was consistent with the *Revitalization Act* was reasonable. This decision fell within a range of possible, acceptable outcomes which were defensible in respect of the facts and law, and the decision was justified, transparent, intelligible, and defensible (*Dunsmuir*, at para. 47). In my view, the broad and open-ended language of the *Revitalization Act* does not inevitably lead to “a single reasonable interpretation” (*McLean v. British Columbia (Securities Commission)*, 2013 SCC 67, [2013] 3 S.C.R. 895, at para. 38) such as the market value approach endorsed by my colleagues’ reasons (paras. 133-34).

(1) Background Observations

[85] Two background observations reinforce the reasonableness of the arbitrator’s decision in this case and should be discussed before the arbitrator’s specific line of reasoning is explored.

[86] First, the *Revitalization Act* anticipated the Lieutenant Governor in Council passing regulations “prescribing methods of evaluation for use in determining value” (*Revitalization Act*, s. 13(2)(b)(ii)), but no such regulations had been passed at the time of dispute, or even at the time of the hearing before this Court (transcript, at p. 9). In the absence of such regulations, the legislative scheme acknowledges that determining “value” in these circumstances gives rise to a range of reasonable

nous trouvons, après tout, dans un contexte d’arbitrage commercial qui, en principe, vise délibérément à maximiser l’efficacité et le caractère définitif. En outre, l’arbitre s’est expressément vu attribuer une compétence sur la question distincte de l’évaluation par la *Revitalization Act* (par. 6(6)), une question sur laquelle on s’attend à ce qu’il possède une expertise spécialisée, ayant été choisi sur consentement des parties. Cela commande un contrôle empreint de déférence.

C. *Contrôle de la question de l’évaluation*

[84] En ce qui concerne maintenant l’étape du contrôle de l’analyse, à l’instar du juge saisi de la requête et du juge dissident en Cour d’appel, j’estime que la conclusion de l’arbitre selon laquelle la méthode du coût de remplacement déprécié respectait la *Revitalization Act* était raisonnable. Cette décision appartenait aux issues possibles acceptables pouvant se justifier au regard des faits et du droit, et la décision était justifiée, transparente, intelligible et défendable (*Dunsmuir*, par. 47). J’estime que le libellé large et non limitatif de la *Revitalization Act* ne mène pas inévitablement à « une seule interprétation raisonnable » (*McLean c. Colombie-Britannique (Securities Commission)*, 2013 CSC 67, [2013] 3 R.C.S. 895, par. 38) telle l’approche fondée sur la valeur marchande qu’ont retenue mes collègues dans leurs motifs (par. 133-134).

(1) Observations générales

[85] Il convient de formuler deux observations générales renforçant le caractère raisonnable de la décision de l’arbitre en l’espèce avant de se pencher sur son raisonnement précis.

[86] Tout d’abord, la *Revitalization Act* prévoyait que le lieutenant-gouverneur en conseil prendrait un règlement [TRADUCTION] « prescrivant [. . .] les méthodes d’évaluation à utiliser pour déterminer la valeur » (*Revitalization Act*, sous-al. 13(2)(b)(ii)), mais aucun règlement de ce genre n’avait été pris au moment du litige, ni même au moment de l’audience devant notre Cour (transcription, p. 9). En l’absence d’un tel règlement, le régime législatif reconnaît que la détermination de la « valeur »

interpretations (see *Catalyst Paper Corp. v. North Cowichan (District)*, 2012 SCC 2, [2012] 1 S.C.R. 5, at para. 18, citing *Canada (Citizenship and Immigration) v. Khosa*, 2009 SCC 12, [2009] 1 S.C.R. 339, at para. 59). Put differently, the anticipated (yet non-promulgated) regulations suggest that determining “value” per the *Revitalization Act* is not an analysis in which “the ordinary tools of statutory interpretation lead to a single reasonable interpretation” (*McLean*, at para. 38). Indeed, if there were only one reasonable interpretation for determining value, the regulatory power provided in s. 13 of the *Revitalization Act* would be superfluous, contrary to established principles of statutory interpretation.

[87] Second, the arbitrator’s determination of a reasonable valuation method must be assessed in the context of his reasons as a whole. Three “generally recognized valuation approaches” were presented to the arbitrator: Market Value, Income, and Depreciation Replacement Cost (para. 112). The arbitrator specifically explained his rejection of the first two methods on the basis that the value they generated did not correspond to a sensible value in the context of Crown land (which can neither be sold for market value nor generate income), a fact admitted by BC’s own expert at the hearing (para. 113). As a result, the reasonableness of the arbitrator’s analysis cannot be assessed solely with respect to the reasonableness of the Depreciation Replacement Cost Method in isolation. As the arbitrator recognized, all of the methods from the arbitration hearing had their own flaws (paras. 112-20). This was a reality the arbitrator had to grapple with while negotiating abundant expert evidence juxtaposing those methods. His ultimate choice — the Depreciation Replacement Cost Method — was defensible on the facts and the law.

(2) Arbitrator’s Award

[88] With the above background points addressed, I now turn to the logic of the arbitrator’s award, which proceeded as follows:

dans ces circonstances donne ouverture à un éventail d’interprétations raisonnables (voir *Catalyst Paper Corp. c. North Cowichan (District)*, 2012 CSC 2, [2012] 1 R.C.S. 5, par. 18, citant *Canada (Citoyenneté et Immigration) c. Khosa*, 2009 CSC 12, [2009] 1 R.C.S. 339, par. 59). Autrement dit, le règlement anticipé (mais non encore promulgué) donne à penser qu’établir la « valeur » conformément à la *Revitalization Act* ne participe pas d’une analyse dans laquelle « les méthodes habituelles d’interprétation législative mènent à une seule interprétation raisonnable » (*McLean*, par. 38). D’ailleurs, s’il n’existait qu’une seule interprétation raisonnable pour déterminer la valeur, le pouvoir de réglementation prévu à l’art. 13 de la *Revitalization Act* serait superflu, contrairement aux principes établis d’interprétation des lois.

[87] Ensuite, le choix par l’arbitre d’une méthode d’évaluation raisonnable doit être apprécié eu égard à ses motifs dans leur ensemble. Trois [TRADUCTION] « méthodes d’évaluation généralement reconnues » ont été proposées à l’arbitre : celles de la valeur marchande, du revenu et du coût de remplacement déprécié (par. 112). L’arbitre a expressément expliqué qu’il avait rejeté les deux premières méthodes parce que les valeurs qu’elles donnaient ne correspondaient pas à une valeur raisonnable dans le cas des terres de la Couronne (qui ne peuvent ni être vendues à leur valeur marchande ni générer de revenu), un fait qui a été admis par le propre expert de la C.-B. à l’audience (par. 113). Ainsi, le caractère raisonnable de l’analyse de l’arbitre ne peut être apprécié uniquement en fonction du caractère raisonnable de la méthode du coût de remplacement déprécié prise isolément. Comme l’a reconnu l’arbitre, toutes les méthodes présentées au cours de l’audience d’arbitrage comportaient des lacunes (par. 112-120). C’est une réalité avec laquelle l’arbitre a dû composer en examinant une abondante preuve d’expert juxtaposant ces méthodes. Son choix final — la méthode du coût de remplacement déprécié — était défendable au vu des faits et du droit.

(2) Sentence de l’arbitre

[88] Les points généraux qui précèdent ayant été abordés, je passe maintenant à la logique de la sentence de l’arbitre, qui a suivi le raisonnement suivant :

- | | |
|---|--|
| <p>(a) The compensation provision entitles Teal Cedar to “compensation . . . in an amount equal to the value of improvements made to Crown land”. Accordingly, the arbitrator must select a valuation method for the “value of improvements made to Crown land”.</p> | <p>a) La disposition d’indemnisation donne à Teal Cedar le droit de toucher une [TRADUCTION] « indemnité égale à la valeur des améliorations apportées aux terres de la Couronne ». L’arbitre doit donc choisir une méthode d’évaluation permettant de déterminer la « valeur des améliorations apportées aux terres de la Couronne ».</p> |
| <p>(b) The valuation method need not be coterminous with the value of Teal Cedar’s actual financial loss, as BC argues. Rather, the compensation provision expressly tells the arbitrator what the valuation method must be linked to, namely, “the value of improvements made to Crown land”.</p> | <p>b) Il n’est pas nécessaire que la méthode d’évaluation coïncide avec la valeur de la perte financière réelle de Teal Cedar, comme le prétend la C.-B. En effet, la disposition d’indemnisation indique expressément à l’arbitre à quoi la méthode d’évaluation doit se rapporter, à savoir « la valeur des améliorations apportées aux terres de la Couronne ».</p> |
| <p>(c) The Depreciation Replacement Cost Method was accepted by both parties as a reasonable means of valuing improvements made to Crown land.</p> | <p>c) La méthode du coût de remplacement déprécié a été reconnue par les deux parties comme un moyen raisonnable d’évaluer les améliorations apportées aux terres de la Couronne.</p> |
| <p>(d) An interpretation of the <i>Revitalization Act</i> as a whole supports the Depreciation Replacement Cost Method because it is the only valuation methodology actually presented to the arbitrator that determines Improvements Compensation separately from Rights Compensation, in keeping with their separate treatment under the <i>Revitalization Act</i>.</p> | <p>d) Une interprétation de la <i>Revitalization Act</i> dans son ensemble appuie le choix de la méthode du coût de remplacement déprécié parce qu’il s’agit de la seule méthode d’évaluation proposée à l’arbitre qui permet de fixer l’indemnité visant les améliorations séparément de l’indemnité visant les droits, ce qui est conforme au traitement distinct que leur réserve la <i>Revitalization Act</i>.</p> |
| <p>(e) In any event, interpreting the <i>Revitalization Act</i> is impossible with the other main methods proposed at the hearing — the Market Value Method and Income Method — because these methods are inapplicable to Crown land, which cannot be sold and which cannot generate income.</p> | <p>e) De toute façon, il est impossible d’interpréter la <i>Revitalization Act</i> en fonction des autres principales méthodes proposées à l’audience — celle de la valeur marchande et celle fondée sur le revenu — parce que ces méthodes sont inapplicables aux terres de la Couronne, qui ne peuvent ni être vendues ni générer de revenu.</p> |

[89] This reasoning is supportable and understandable, and thus reasonable. As found by Bauman C.J. (para. 52) and Finch C.J., dissenting (paras. 141-43), it is logical to link the quantum of Improvements Compensation to “the value of improvements made to Crown land” when that is precisely what is prescribed by the *Revitalization Act*. Indeed, linking the

[89] Ce raisonnement est soutenable et compréhensible, et donc raisonnable. Comme l’ont conclu le juge en chef Bauman (par. 52) et le juge en chef Finch, dissident (par. 141-143), il est logique de lier le montant de l’indemnité visant les améliorations à « la valeur des améliorations apportées aux terres de la Couronne » quand c’est précisément ce que

quantum of Improvements Compensation to “the value of improvements made to Crown land” is the stronger plain language interpretation of the *Revitalization Act*.

(3) BC’s Arguments Against the Award

[90] Conversely, BC’s attacks on the reasonableness of the arbitrator’s reasoning are, in reality, attacks on the correctness of the arbitrator’s reasoning. Similarly, the majority — which misidentified the standard of review as correctness — improperly conducted a correctness review of the arbitrator’s decision, rather than assessing its reasonableness (para. 68). This tainted their whole analysis of the decision.

[91] BC’s first argument addresses the plain language interpretation of the compensation provision. BC’s position is based on a truncated version of the compensation provision, where BC interprets the word “compensation” in isolation and reasons that such compensation must be limited to Teal Cedar’s actual financial loss. This was, similarly, the approach taken by the majority of the Court of Appeal in its first decision (paras. 68 and 72-73) and subsequently by the Court of Appeal on remand (para. 38). However, the complete version of the compensation provision sets the value of the compensation at “an amount equal to the value of improvements made to Crown land”, as noted by Bauman C.J. (para. 52), and affirmed by Finch C.J., dissenting (paras. 141-43). If that amount exceeds Teal Cedar’s actual loss, such reasoning falls far short of indefensible, especially in so far as the arbitrator’s chosen methodology is: (1) consistent with common law principles informing the liberal interpretation of remedial expropriation legislation (*Toronto Area Transit Operating Authority v. Dell Holdings Ltd.*, [1997] 1 S.C.R. 32, at pp. 44-46, as noted by Bauman C.J. (paras. 46-48)); and (2) the only methodology of the three presented which reflects the *Revitalization Act*’s deliberate separation of Rights Compensation and Improvements Compensation, also noted by Bauman C.J. (para. 63). Recall that the issue on

prescrit la *Revitalization Act*. D’ailleurs, le fait de lier le montant de l’indemnité visant les améliorations à « la valeur des améliorations apportées aux terres de la Couronne » constitue la meilleure interprétation fondée sur le sens ordinaire que l’on puisse donner à la *Revitalization Act*.

(3) Arguments de la C.-B. contre la sentence

[90] Inversement, les attaques de la C.-B. contre le caractère raisonnable du raisonnement de l’arbitre sont en réalité des attaques contre la justesse de ce raisonnement. De même, les juges majoritaires — qui ont fait erreur en considérant que la norme de contrôle applicable était celle de la décision correcte — ont procédé à tort au contrôle de la décision de l’arbitre suivant cette norme, plutôt que d’en apprécier le caractère raisonnable (par. 68), ce qui a entaché toute leur analyse de la décision.

[91] Le premier argument de la C.-B. traite de l’interprétation fondée sur le sens ordinaire de la disposition d’indemnisation. La position de la C.-B. repose sur une version tronquée de la disposition d’indemnisation, où la C.-B. interprète isolément le terme « indemnité » et soutient que celle-ci ne doit pas être supérieure à la perte financière réelle de Teal Cedar. Il s’agit également de la démarche retenue par la majorité de la Cour d’appel dans sa première décision (par. 68 et 72-73), puis par la Cour d’appel à la suite du renvoi (par. 38). Or, la version complète de la disposition d’indemnisation fixe la valeur de l’indemnité à [TRADUCTION] « [un montant] éga[1] à la valeur des améliorations apportées aux terres de la Couronne », comme l’a souligné le juge en chef Bauman (par. 52) et l’a confirmé le juge en chef Finch, dissident (par. 141-143). Si ce montant excède la perte réelle de Teal Cedar, un tel raisonnement est très loin d’être indéfendable, surtout dans la mesure où la méthode choisie par l’arbitre : (1) est conforme aux principes de common law qui sous-tendent l’interprétation libérale des lois réparatrices en matière d’expropriation (*Régie des transports en commun de la région de Toronto c. Dell Holdings Ltd.*, [1997] 1 R.C.S. 32, p. 44-46, dont a fait état le juge en chef Bauman (par. 46-48)); et (2) constitue la seule méthode parmi les trois proposées qui reflète la distinction entre l’indemnité visant les droits

review is not whether the arbitrator's interpretation was correct, but rather whether that interpretation — which is supported by the plain language of the provision — was reasonable.

[92] My colleagues suggest that the “obvious ordinary meaning” of the compensation provision limits compensation to Teal Cedar’s “limited interest in the improvements as a licence holder” (para. 112). I respectfully disagree that this is the only reasonable interpretation of the provision at issue. Admittedly, the provision mentions that this compensation is paid to licence holders. But it makes no mention of limiting compensation in accordance with the nature of a licence holder’s technical legal interest. Rather, it sets compensation equal to the “value of improvements made to Crown land”, the interpretation ultimately adopted by the arbitrator.

[93] BC’s second argument addresses the purpose of the compensation provision. BC claims that the purpose of the compensation provision — i.e. paying back companies for the improvements they made and to which they were subsequently denied access — precludes a “windfall” payment to companies equal to the notional “value of [all] improvements made to Crown land”. The majority of the Court of Appeal in its first decision (at para. 73) and subsequently the Court of Appeal on remand (at para. 38) similarly felt that “[t]he Legislature could not have intended” such a “publicly financed windfall” in compensation. Likewise, my colleagues label this “gross overcompensation” effectively on the basis that it exceeded the market value of the improvements (para. 134-36). But characterizing the payment resulting from the Depreciation Replacement Cost Method as a windfall begs the question, i.e. it assumes that compensation equal to the “value of [all] improvements” is excessive in the course of explaining that excess. To result in a windfall, the method would have to provide excessive compensation to forestry companies. And BC’s basis for claiming that excessive compensation was paid in

et l’indemnité visant les améliorations prévue délibérément par la *Revitalization Act*, dont a également fait état le juge en chef Bauman (par. 63). Rappelons que la question à l’examen n’est pas de savoir si l’interprétation de l’arbitre était correcte, mais plutôt de savoir si cette interprétation — étayée par le sens ordinaire de la disposition — était raisonnable.

[92] Mes collègues suggèrent que le « sens ordinaire [. . .] évident » de la disposition d’indemnisation fait en sorte que l’indemnité ne doit pas dépasser l’« intérêt limité [de Teal Cedar] dans les améliorations en tant que titulaire de permis » (par. 112). Soit dit en tout respect, je ne suis pas d’accord qu’il s’agit là de la seule interprétation raisonnable de la disposition en cause. Certes, la disposition indique que cette indemnité est versée aux titulaires de permis, mais elle ne parle pas de la limiter en fonction de la nature de l’intérêt légal technique que possède un titulaire de permis. Elle fixe plutôt l’indemnité à un montant égal à la « valeur des améliorations apportées aux terres de la Couronne », soit l’interprétation retenue en fin de compte par l’arbitre.

[93] Le deuxième argument de la C.-B. porte sur l’objet de la disposition d’indemnisation. La C.-B. soutient que cet objet — c.-à-d. de rembourser les entreprises des améliorations qu’elles ont effectuées et auxquelles elles se sont vu par la suite refuser l’accès — empêche les entreprises de réaliser un [TRADUCTION] « gain fortuit » égal à la « valeur [nominale] de [toutes] les améliorations apportées aux terres de la Couronne ». La majorité de la Cour d’appel dans sa première décision (par. 73), puis la Cour d’appel à la suite du renvoi (par. 38) partageaient l’avis que [TRADUCTION] « [l]e législateur ne pouvait avoir souhaité » un tel « gain fortuit financé à même les fonds publics » en guise d’indemnité. Dans le même ordre d’idées, mes collègues qualifient en fait cette indemnité de « nettement excessive » au motif qu’elle excède la valeur marchande des améliorations (par. 134-136). Or, le fait de qualifier le paiement résultant de la méthode du coût de remplacement déprécié de gain fortuit élude la question, en ce qu’on tient ainsi pour acquis qu’une indemnité égale à la « valeur de [toutes] les améliorations » est excessive alors qu’on est en train d’expliquer cet excès. Pour donner lieu à un gain fortuit, il faudrait

this case is the assumption that it was inappropriate for the arbitrator to order compensation in excess of Teal Cedar's actual costs, despite the absence of any reference in the *Revitalization Act* limiting Teal Cedar's compensation to its actual costs or expenses.

[94] The full “value of improvements made to Crown land” is the language chosen by the legislature as the quantum for the compensation provision. If the BC legislature had wanted to pay companies less than the “value of improvements made to Crown land”, it would not have set the amount of compensation “equal to” it. As a consequence, the arbitrator's reasoning is hardly indefensible, particularly when the wording of the compensation provision so clearly fixes compensation at the specific amount chosen by the arbitrator. Further, it is hardly indefensible to select a valuation method in excess of the actual costs incurred by forestry companies in improving their Crown land when the commercial value of those improvements — which are necessary instruments in Teal Cedar's complex and profitable timber operations — presumably exceeds the initial costs required to install the improvements in the first place. Indeed, one could argue that the notional cost of constructing the improvements attached to certain licences was built in to the cost of procuring the licence, hence justifying compensation when access to those improvements was restricted.

[95] As such, the desire to limit Teal Cedar's compensation to its actual loss or damage or to what it lost through BC's takebacks is more complex than one might think, further justifying deference to the arbitrator's view of the abundant expert evidence before him. For example, my colleagues hold that the compensation should reflect how Teal Cedar only lost its right to use the improvements, not the improvements themselves (para. 123). But the arbitrator was clearly alive to this concern when he noted

que la méthode accorde une indemnité excessive aux entreprises forestières. Mais la C.-B. appuie sa prétention voulant qu'une indemnité excessive ait été payée en l'espèce sur la supposition selon laquelle il ne convenait pas que l'arbitre ordonne le paiement d'une indemnité supérieure aux frais réels de Teal Cedar, et ce, malgré l'absence dans la *Revitalization Act* de toute disposition limitant l'indemnité de Teal Cedar à ses frais ou dépenses réels.

[94] La pleine « valeur des améliorations apportées aux terres de la Couronne » est l'expression choisie par le législateur pour désigner le montant de l'indemnité dans la disposition d'indemnisation. Si le législateur de la C.-B. avait voulu verser aux entreprises une indemnité inférieure à la « valeur des améliorations apportées aux terres de la Couronne », il n'aurait pas prévu une indemnité « égale à » celle-ci. Le raisonnement de l'arbitre n'est donc guère indéfendable, d'autant plus que le libellé de la disposition d'indemnisation fixe clairement l'indemnité au montant précisément établi par l'arbitre. En outre, il n'est guère indéfendable de choisir une méthode d'évaluation qui donne une indemnité excédant les frais réellement engagés par les entreprises forestières pour apporter des améliorations à leurs terres de la Couronne lorsque la valeur commerciale de ces améliorations — qui sont des instruments nécessaires aux activités forestières complexes et lucratives de Teal Cedar — excède vraisemblablement les coûts initiaux qui ont dû être supportés pour les installer au départ. En effet, on pourrait soutenir que le coût théorique de construction des améliorations se rapportant à certains permis était incorporé dans le coût d'obtention du permis, ce qui justifierait une indemnité lorsque l'accès à ces améliorations a été restreint.

[95] Ainsi, le désir de restreindre l'indemnité de Teal Cedar à la perte ou aux dommages qu'elle a réellement subis par suite des reprises de la C.-B. est plus complexe qu'on ne le croit, ce qui justifie d'autant plus que l'on fasse preuve de déférence envers l'opinion que s'est fait l'arbitre devant l'abondante preuve d'expert dont il disposait. Par exemple, mes collègues concluent que l'indemnité doit tenir compte du fait que Teal Cedar a seulement perdu son droit d'utiliser les améliorations, et non

that the amount of compensation he ultimately determined was lower than Teal Cedar's actual historical costs expended on improvements (para. 140), and when he deducted from his final compensation figure spur roads which, as a matter of fact, are useless after their initial use (para. 166). Similarly, my colleagues state that Teal Cedar was already compensated "for future construction costs through deductions from stumpage fees" (para. 126). But, as the arbitrator explained with reference to the record before him, stumpage (1) ultimately affects the value of the harvesting rights, compensation for which the parties settled on (para. 127); (2) was not even considered in the recognized valuation methodology he ultimately adopted (para. 127); and (3) cannot negate Improvements Compensation since the compensation provision presupposes compensation not captured by other avenues, such as reduced stumpage fees (para. 156).

[96] In reality, BC's "windfall" complaint is not that Teal Cedar received more compensation than the *Revitalization Act* requires in law, but rather, that Teal Cedar received more compensation than it allegedly deserved in fact. But the arbitrator's role in interpreting the *Revitalization Act* is not to assess the amount of compensation morally owed to Teal Cedar; it is to assess the amount of compensation prescribed by the *Revitalization Act*.

[97] BC's third argument is based on discussion of the *Revitalization Act* in Hansard, where the former Minister of Forests described how the compensation provision intended to compensate forestry companies for the fact that they had actual financial costs associated with their improvements: "They have built roads; they have built bridges. They deserve to be compensated for those costs if they are precluded from utilizing that infrastructure to harvest areas that are going to be redistributed elsewhere" (British Columbia, *Official Report of Debates of the Legislative Assembly (Hansard)*, vol. 13, No. 6, 4th Sess.,

les améliorations elles-mêmes (par. 123). Or, l'arbitre était clairement sensible à cette préoccupation quand il a fait remarquer que le montant de l'indemnité qu'il a fixé en définitive était inférieur aux frais réels engagés auparavant par Teal Cedar pour les améliorations (par. 140), et quand il a soustrait du montant final de l'indemnité les chemins de desserte qui, en fait, ne servent à rien après leur utilisation initiale (par. 166). De même, mes collègues affirment que Teal Cedar avait déjà été indemnisée « des coûts de construction futurs au moyen de réductions sur les droits de souche » (par. 126). Mais comme l'a expliqué l'arbitre en prenant appui sur le dossier qui lui a été présenté, les droits de souche (1) influent en définitive sur la valeur des droits de coupe, une indemnité sur laquelle les parties se sont entendues (par. 127); (2) n'ont même pas été pris en considération dans la méthode d'évaluation reconnue qu'il a fini par choisir (par. 127); et (3) ne peuvent servir à exclure une indemnité visant les améliorations puisque la disposition d'indemnisation sous-entend l'existence d'une indemnité non couverte par d'autres solutions telles qu'une réduction des droits de souche (par. 156).

[96] En réalité, la contestation de la C.-B. relative au « gain fortuit » ne tient pas au fait que Teal Cedar a reçu une indemnité plus élevée que ce que la *Revitalization Act* exige en droit, mais plutôt au fait que Teal Cedar a reçu une indemnité plus élevée que ce qu'elle aurait mérité en fait. Or, le rôle de l'arbitre dans l'interprétation de la *Revitalization Act* n'est pas d'évaluer le montant d'indemnité moralement dû à Teal Cedar; il doit évaluer le montant d'indemnité prescrit par la *Revitalization Act*.

[97] Le troisième argument de la C.-B. repose sur un examen de la *Revitalization Act* consigné dans le Hansard, où l'ancien ministre des Forêts a expliqué en quoi la disposition d'indemnisation visait à indemniser les entreprises forestières du fait qu'elles avaient supporté des coûts financiers réels relativement à leurs améliorations : [TRADUCTION] « Elles ont construit des routes; elles ont construit des ponts. Elles méritent d'être indemnisées de ces coûts si elles ne peuvent pas utiliser ces infrastructures pour exploiter des zones qui seront redistribuées ailleurs » (Colombie-Britannique, *Official Report*

37th Parl., March 27, 2003, at p. 5682 (Hon. M. de Jong)). But Hansard only goes so far. The words of a statute carry paramount importance in its interpretation. And the final wording of the compensation provision specifies that “compensation” will equal the “value of improvements made to Crown land”. If the legislative intent was to capture actual costs, the compensation provision could have stated that “compensation” will be equal to, for example, the “expenses incurred by licensees to improve Crown land during their licence” or to the “actual costs paid by licensees to improve Crown land during their licence”. Indeed, assuming that the legislative intent is actually to compensate companies for the full value of improvements on the Crown land to which their licences relate, I am hard-pressed to think of clearer phrasing to convey that intent than the current language of the compensation provision.

[98] BC’s final argument addresses the nature of Teal Cedar’s interest in the Crown land on which the improvements are located. BC argues that, by paying Teal Cedar for the full value of the improvements, the arbitrator presumed that Teal Cedar owned the assets and lost them under the *Revitalization Act*, whereas Teal Cedar lost only its right to use the assets. This argument ultimately fails to show the unreasonableness of the arbitrator’s analysis for the same reason as the other attacks discussed above. Simply put, Teal Cedar was paid “an amount equal to the value of improvements” because that is what the compensation provision instructs. When the *Revitalization Act* was enacted, BC was no doubt well aware of the nature of forestry companies’ interests in the improvements. Still, BC chose the language of the compensation provision, making no express link between those interests and the amount of compensation owed. As Bauman C.J. observed, Teal Cedar’s interest in the improvements is “wholly irrelevant” because its compensation, and the amount thereof, is a statutory creation under the compensation provision (para. 52). In the end, the legislature is entitled

of *Debates of the Legislative Assembly (Hansard)*, vol. 13, n° 6, 4^e sess., 37^e lég., 27 mars 2003, p. 5682 (l’hon. M. de Jong)). Or, le Hansard ne va pas plus loin. Les termes d’une loi sont d’une importance primordiale pour son interprétation. Et la dernière phrase de la disposition d’indemnisation précise que l’« indemnité » sera égale à la « valeur des améliorations apportées aux terres de la Couronne ». Si le législateur avait voulu prendre en compte les coûts réels, la disposition d’indemnisation aurait pu disposer que l’« indemnité » sera égale, par exemple, aux [TRADUCTION] « dépenses engagées par les titulaires de permis pour apporter des améliorations aux terres de la Couronne pendant la période visée par leur permis » ou aux « coûts réellement supportés par les titulaires de permis pour apporter des améliorations aux terres de la Couronne pendant la période visée par leur permis ». Du reste, à supposer que le législateur souhaitait vraiment indemniser les entreprises de la pleine valeur des améliorations apportées aux terres de la Couronne auxquelles se rapportent leurs permis, j’ai peine à imaginer une formulation plus claire pour exprimer cette intention que le libellé actuel de la disposition d’indemnisation.

[98] Le dernier argument de la C.-B. touche la nature de l’intérêt de Teal Cedar dans les terres de la Couronne où se trouvent les améliorations. La C.-B. soutient qu’en remboursant Teal Cedar de la pleine valeur des améliorations, l’arbitre a présumé que Teal Cedar était propriétaire des actifs et qu’elle les a perdus par application de la *Revitalization Act*, alors que Teal Cedar a perdu uniquement le droit de se servir des actifs. En fin de compte, cet argument n’établit pas le caractère déraisonnable de l’analyse de l’arbitre pour le même motif que celui énoncé à l’égard des autres attaques exposées précédemment. En termes simples, Teal Cedar a touché [TRADUCTION] « [une somme] égale à la valeur des améliorations » parce que c’est ce que prévoit la disposition d’indemnisation. Quand la *Revitalization Act* a été adoptée, la C.-B. était sans aucun doute bien consciente de la nature des intérêts des entreprises forestières sur les améliorations, ce qui ne l’a pas empêchée de choisir le libellé de la disposition d’indemnisation en n’établissant aucun lien explicite entre ces intérêts et le montant d’indemnité dû. Comme l’a fait remarquer le juge en chef Bauman, l’intérêt de Teal Cedar sur

to provide forestry companies with statutory compensation that is not quantified on the basis of the nature of their interests in the Crown land at issue. Put differently, it is hardly indefensible to rely on the plain language of the *Revitalization Act* for purposes of quantifying compensation, even if extra-statutory references to the nature of Teal Cedar's interest may not align with the quantum of compensation flowing from that plain language.

[99] In short, BC's attacks on the arbitrator's reasoning are collateral attacks on the correctness of the arbitrator's reasonable plain language and contextual interpretation of the compensation provision. The decisions of the majority of the Court of Appeal and of the Court of Appeal on remand similarly focused on assessing correctness rather than reasonableness. My colleagues' emphasis on Teal Cedar's "limited interest" in the improvements is also more akin to "disguised correctness" review (*Wilson v. Atomic Energy of Canada Ltd.*, 2016 SCC 29, [2016] 1 S.C.R. 770, at para. 27, citing D. Mullan, "Unresolved Issues on Standard of Review in Canadian Judicial Review of Administrative Action — The Top Fifteen!" (2013), 42 *Adv. Q.* 1, at pp. 76-81) than the reasonableness review required. In the end, these approaches fail to show how the arbitrator's decision is unjustifiable, non-transparent, unintelligible, or indefensible. In my assessment, the arbitrator's decision cannot be overturned on a reasonableness review.

VI. Conclusion

[100] To sum up, I would allow the appeal in part, with costs throughout to Teal Cedar, who was substantially successful on appeal.

les améliorations n'est [TRADUCTION] « absolument pas pertinent » parce que son indemnité, et le montant de celle-ci, tirent leur origine de la disposition d'indemnisation (par. 52). Au bout du compte, le législateur a le droit d'offrir aux entreprises forestières une indemnité prévue par la loi dont le montant n'est pas fonction de la nature de leur intérêt dans la terre de la Couronne en cause. Autrement dit, il n'est guère indéfendable de s'appuyer sur le sens ordinaire de la *Revitalization Act* pour fixer le montant de l'indemnité même si des allusions non prévues par la loi à la nature de l'intérêt de Teal Cedar peuvent ne pas concorder avec le montant d'indemnité découlant de ce sens ordinaire.

[99] Bref, les attaques de la C.-B. contre le raisonnement de l'arbitre constituent des attaques indirectes contre la justesse de l'interprétation fondée sur le sens ordinaire et le contexte que l'arbitre a donnée à la disposition d'indemnisation. Dans la décision des juges majoritaires de la Cour d'appel et celle rendue par la Cour d'appel à la suite du renvoi, ce tribunal a retenu la même démarche axée sur l'appréciation du caractère correct plutôt que sur celle du caractère raisonnable. En outre, l'accent que mes collègues mettent sur l'« intérêt limité » de Teal Cedar dans les améliorations s'apparente davantage à un contrôle « [déguisé] » selon la norme de la décision correcte (*Wilson c. Énergie Atomique du Canada Ltée*, 2016 CSC 29, [2016] 1 R.C.S. 770, par. 27, citant D. Mullan, « Unresolved Issues on Standard of Review in Canadian Judicial Review of Administrative Action — The Top Fifteen! » (2013), 42 *Adv. Q.* 1, p. 76-81) qu'au contrôle selon la norme de la décision raisonnable qui s'impose ici. Au bout du compte, ces approches ne démontrent pas en quoi la décision de l'arbitre est injustifiable, non transparente, inintelligible ou indéfendable. La décision de l'arbitre ne peut être infirmée sur la base d'un contrôle selon la norme de la décision raisonnable.

VI. Conclusion

[100] En résumé, je suis d'avis d'accueillir le pourvoi en partie avec dépens dans toutes les cours en faveur de Teal Cedar, qui a eu gain de cause en majeure partie en appel.

[101] As Bauman C.J. (at para. 57) and Finch C.J., dissenting (at paras. 141-43), rightly held, the arbitrator reasonably relied on the Depreciation Replacement Cost Method of valuation. I would therefore overturn the Court of Appeal's holding to the contrary on remand (para. 38) and restore the arbitrator's initial valuation, as subsequently amended, predicated on that methodology.

[102] Further, Bauman C.J. (at para. 81) and Finch C.J., dissenting (at paras. 144-45), correctly ruled that the British Columbia Supreme Court lacked jurisdiction to review the arbitrator's resolution of the Interest Issue. Consequently, I would also overturn the Court of Appeal's holding to the contrary on remand (para. 58) and restore the arbitrator's initial ruling that BC must pay interest on top of the Improvements Compensation it owes to Teal Cedar.

[103] However, Bauman C.J. improperly remitted the Lillooet Issue to the arbitrator for reconsideration (para. 88), since the British Columbia Supreme Court lacked jurisdiction over this issue. Accordingly, albeit for different reasons than the Court of Appeal, I would restore the arbitrator's initial ruling denying compensation to Teal Cedar for improvements losses pertaining to the Lillooet Licence.

The reasons of Moldaver, Côté, Brown and Rowe JJ. were delivered by

MOLDAVER AND CÔTÉ JJ. (dissenting in part) —

I. Introduction

[104] This appeal concerns the compensation payable to a private forestry company, Teal Cedar Products Ltd. (“Teal”), for reductions made by British Columbia (“Province”) to three of its forest tenures. Two questions are at issue in this case: one relates to the contractual interpretation of an amended settlement agreement made between the

[101] Comme le juge en chef Bauman (par. 57) et le juge en chef Finch, dissident (par. 141-143), l'ont conclu à bon droit, l'arbitre s'est raisonnablement appuyé sur la méthode d'évaluation fondée sur le coût de remplacement déprécié. Je suis donc d'avis d'infirmier la conclusion contraire que la Cour d'appel a tirée à la suite du renvoi (par. 38) et de rétablir l'évaluation initiale de l'arbitre qui repose sur cette méthode.

[102] De plus, le juge en chef Bauman (par. 81) et le juge en chef Finch, dissident (par. 144-145), ont statué à juste titre que la Cour suprême de la Colombie-Britannique n'avait pas compétence pour contrôler la décision de l'arbitre sur la question des intérêts. Par conséquent, je suis également d'avis d'infirmier la conclusion contraire que la Cour d'appel a tirée à la suite du renvoi (par. 58) et de rétablir la décision initiale de l'arbitre selon laquelle la C.-B. doit payer des intérêts en sus de l'indemnité visant les améliorations qu'elle doit à Teal Cedar.

[103] Cependant, le juge en chef Bauman a renvoyé à tort la question du permis Lillooet à l'arbitre pour nouvel examen (par. 88), car la Cour suprême de la Colombie-Britannique n'avait pas compétence sur cette question. Par conséquent, quoique pour d'autres motifs que ceux de la Cour d'appel, je suis d'avis de rétablir la décision initiale de l'arbitre de refuser d'accorder à Teal Cedar une indemnité pour les pertes liées aux améliorations touchant le permis Lillooet.

Version française des motifs des juges Moldaver, Côté, Brown et Rowe rendus par

LES JUGES MOLDAVER ET CÔTÉ (dissidents en partie) —

I. Introduction

[104] Le présent pourvoi porte sur l'indemnité payable à une entreprise forestière privée, Teal Cedar Products Ltd. (« Teal »), pour les réductions apportées par la Colombie-Britannique (« Province ») à trois de ses tenures forestières. Deux questions sont en litige en l'espèce : la première a trait à l'interprétation contractuelle d'une

Province and Teal, and the other regards the statutory interpretation of s. 6(4) of the *Forestry Revitalization Act*, S.B.C. 2003, c. 17 (“*FRA*”).

[105] We agree with our colleague Gascon J. that the question of contractual interpretation is not reviewable under s. 31 of the *Arbitration Act*, R.S.B.C. 1996, c. 55. We would allow the appeal on this issue.

[106] Where we disagree, however, is with respect to the question of statutory interpretation. In our view, regardless of the applicable standard of review, the arbitrator’s interpretation of s. 6(4) of the *FRA* cannot stand. As we will explain, the only interpretation of s. 6(4) that withstands scrutiny on either standard of review is that Teal, as a licence holder, was entitled to receive compensation only for its limited interest in the improvements. In valuing the improvements under s. 6(4), the arbitrator was required to take into account that Teal, as a licence holder, did not own the improvements, which belonged to the Crown. The arbitrator did not do that. Rather, he selected a valuation method — the cost savings approach — which failed to consider that Teal had only a limited interest in the improvements as a licence holder and was therefore not entitled to compensation on that basis under s. 6(4).

[107] We would therefore dismiss the appeal in part on the statutory interpretation issue and remit to the arbitrator the matter of compensation for the improvements relating to the three licences held by Teal.

II. Standard of Review

[108] We find it unnecessary to decide whether the standard of review applicable to the arbitrator’s interpretation of s. 6(4) of the *FRA* is correctness or reasonableness. As we will explain, on either standard, the arbitrator’s interpretation cannot stand.

convention de règlement modifiée conclue entre la Province et Teal, et la seconde concerne l’interprétation législative du par. 6(4) de la *Forestry Revitalization Act*, S.B.C. 2003, c. 17 (« *FRA* »).

[105] Nous convenons avec notre collègue le juge Gascon que la question de l’interprétation contractuelle n’est pas susceptible de contrôle au titre de l’art. 31 de l’*Arbitration Act*, R.S.B.C. 1996, c. 55. Nous sommes d’avis d’accueillir le pourvoi sur ce point.

[106] Nous divergeons cependant d’opinion sur la question de l’interprétation législative. À notre avis, peu importe la norme de contrôle applicable, l’interprétation que l’arbitre a donnée au par. 6(4) de la *FRA* ne tient pas. Comme nous l’expliquerons, la seule interprétation du par. 6(4) qui résiste à un examen selon l’une ou l’autre norme de contrôle est celle selon laquelle Teal, en tant que titulaire de permis, n’avait le droit de recevoir une indemnité que pour son intérêt limité dans les améliorations. En évaluant les améliorations en vertu du par. 6(4), l’arbitre devait tenir compte du fait que Teal, en tant que titulaire de permis, n’était pas propriétaire des améliorations, lesquelles appartenaient à la Couronne. Il ne l’a pas fait. Il a plutôt retenu une méthode d’évaluation — soit l’approche fondée sur les économies de coûts — qui ne tenait pas compte du fait que Teal n’avait qu’un intérêt limité dans les améliorations en tant que titulaire de permis et que, par conséquent, elle n’avait pas droit à une indemnité à ce titre en vertu du par. 6(4).

[107] Nous sommes donc d’avis de rejeter en partie le pourvoi sur la question de l’interprétation législative et de renvoyer à l’arbitre la question de l’indemnité payable pour les améliorations se rapportant aux trois permis détenus par Teal.

II. Norme de contrôle

[108] Nous n’estimons pas nécessaire de décider si la norme de contrôle applicable à l’interprétation que l’arbitre a donnée au par. 6(4) de la *FRA* est celle de la décision correcte ou celle de la décision raisonnable. Comme nous l’expliquerons, quelle que soit la norme de contrôle applicable, l’interprétation de l’arbitre ne tient pas.

III. Analysis

(1) Section 6 of the FRA

[109] The Minister of Forests grants permission to private forestry companies like Teal to harvest timber on Crown land by issuing licences under the *Forest Act*, R.S.B.C. 1996, c. 157. Under these licences, private forestry companies have rights to harvest timber in certain areas and use the improvements in those areas. Three such licences are at issue in this appeal: Tree Farm Licence 46, the Fraser Licence and the Lillooet Licence. Following the enactment of the *FRA*, the Province was permitted to reduce the land base and allowable annual cut of timber under these licences. As a result of the Province’s takebacks, Teal’s rights to harvest timber and use the improvements were reduced.

[110] Section 6 of the *FRA* provides for compensation to licence holders for these reductions. Section 6(3) entitles the licence holder to compensation “in an amount equal to the value . . . of the harvesting rights taken by means of the reduction”. The licence holder is also entitled to receive compensation for the “value of improvements made to Crown land” under s. 6(4). This provision reads as follows:

- (4) In addition to the compensation to which the holder of an ungrouped licence, a timber licence or a licence in a group of licences is entitled under subsection (1), (2) or (3), the holder is entitled to compensation from the government in an amount equal to the value of improvements made to Crown land that
- (a) are, or have been, authorized by the government,
 - (b) are not improvements to which section 174 of the *Forest Practices Code of British Columbia Act* applies, and
 - (c) are not, or have not been, paid for by the government under the *Forest Act* or the former Act as defined in the *Forest Act*.

III. Analyse

(1) Article 6 de la FRA

[109] Le ministre des Forêts accorde à des entreprises forestières privées comme Teal l’autorisation de couper du bois sur les terres de la Couronne en leur délivrant des permis en vertu de la *Forest Act*, R.S.B.C. 1996, c. 157. Selon ces permis, les entreprises forestières privées peuvent couper du bois dans certaines zones et utiliser les améliorations qui s’y trouvent. Trois de ces permis sont en cause dans le présent pourvoi : le permis de ferme forestière 46, le permis Fraser et le permis Lillooet. Avec l’adoption de la *FRA*, la Province a pu réduire le territoire et la coupe de bois annuelle autorisée par ces permis. À la suite des reprises effectuées par la Province, les droits de Teal de couper du bois et d’utiliser les améliorations dans ces zones ont été réduits.

[110] L’article 6 de la *FRA* prévoit le versement d’une indemnité aux titulaires de permis pour ces réductions. Selon le par. 6(3), le titulaire de permis a droit à une indemnité [TRADUCTION] « égal[e] à la valeur des droits de coupe retirés au moyen de la réduction ». Le titulaire de permis a également droit à une indemnité équivalant à la « valeur des améliorations apportées aux terres de la Couronne » en vertu du par. 6(4). Voici le texte de cette disposition :

[TRADUCTION]

- (4) Outre l’indemnité à laquelle a droit le titulaire d’un permis distinct, d’un permis d’exploitation ou d’un permis faisant partie d’un groupe de permis en vertu du paragraphe (1), (2) ou (3), le titulaire a droit, de la part du gouvernement, à une indemnité égale à la valeur des améliorations apportées aux terres de la Couronne :
- (a) qui sont ou ont été autorisées par le gouvernement,
 - (b) auxquelles ne s’applique pas l’article 174 du *Forest Practices Code of British Columbia Act*, et
 - (c) qui ne sont pas ou n’ont pas été payées par le gouvernement conformément à la *Forest Act* ou à l’ancienne loi au sens de la *Forest Act*.

[111] The modern principle of statutory interpretation is well-established:

Today there is only one principle or approach, namely, the words of an Act are to be read in their entire context and in their grammatical and ordinary sense harmoniously with the scheme of the Act, the object of the Act, and the intention of Parliament.

(E. A. Driedger, *Construction of Statutes* (2nd ed. 1983), at p. 87)

[112] This principle requires that statutes “be read to give the words their most obvious ordinary meaning which accords with the context and purpose of the enactment in which they occur”: *CanadianOxy Chemicals Ltd. v. Canada (Attorney General)*, [1999] 1 S.C.R. 743, at para. 14; *Rizzo & Rizzo Shoes Ltd. (Re)*, [1998] 1 S.C.R. 27, at paras. 21-22. The plain and ordinary meaning of a statutory provision is the “natural meaning which appears when the provision is simply read through”: *Canadian Pacific Air Lines Ltd. v. Canadian Air Line Pilots Assn.*, [1993] 3 S.C.R. 724, at p. 735. In our view, the plain and ordinary meaning of s. 6(4) of the *FRA*, which accords with the purpose and context of the Act, is this: the licence holder is entitled to receive compensation for the improvements on a basis that reflects its limited interest in the improvements as a licence holder.

(2) The Plain and Ordinary Meaning of Section 6(4) of the *FRA*

[113] The meaning of “compensation” is understood to be a payment that makes a person whole for a loss. Compensation is defined by the *Shorter Oxford English Dictionary* (6th ed. 2007) as “amends, recompense; *spec.* money given to compensate loss or injury” (p. 470). Under s. 6(4) of the *FRA*, Teal is entitled to receive compensation *equal to* the value of improvements made to Crown land. If the compensation is to make Teal whole, the value of the improvements must reflect Teal’s actual loss.

[111] Le principe moderne d’interprétation des lois est bien établi :

[TRADUCTION] Aujourd’hui il n’y a qu’un seul principe ou solution : il faut lire les termes d’une loi dans leur contexte global en suivant le sens ordinaire et grammatical qui s’harmonise avec l’économie de la loi, l’objet de la loi et l’intention du législateur.

(E. A. Driedger, *Construction of Statutes* (2^e éd. 1983), p. 87)

[112] Selon ce principe, les lois « doivent être interprétées de manière à donner aux mots leur sens ordinaire le plus évident qui s’harmonise avec le contexte et l’objet visé par la loi dans laquelle ils sont employés » : *CanadianOxy Chemicals Ltd. c. Canada (Procureur général)*, [1999] 1 R.C.S. 743, para. 14; *Rizzo & Rizzo Shoes Ltd. (Re)*, [1998] 1 R.C.S. 27, par. 21-22. Le sens ordinaire d’une disposition législative constitue simplement le « sens naturel qui se dégage de la simple lecture de la disposition » : *Lignes aériennes Canadien Pacifique Ltée c. Assoc. canadienne des pilotes de lignes aériennes*, [1993] 3 R.C.S. 724, p. 735. À notre avis, le sens ordinaire du par. 6(4) de la *FRA* qui s’harmonise avec l’objet et le contexte de la Loi est le suivant : le titulaire de permis a le droit de recevoir une indemnité pour les améliorations, sur la base de son intérêt limité dans les améliorations en tant que titulaire de permis.

(2) Le sens ordinaire du par. 6(4) de la *FRA*

[113] Le sens du terme [TRADUCTION] « indemnité » (*compensation*) réfère à une somme versée en réparation intégrale d’une perte. Le *Shorter Oxford English Dictionary* (6^e éd. 2007) définit l’indemnité comme une « réparation ou compensation; *spécialt* argent remis en guise de compensation d’une perte ou d’un préjudice » (p. 470). Selon le par. 6(4) de la *FRA*, Teal a droit à une indemnité *égale* à la valeur des améliorations apportées aux terres de la Couronne. Pour que l’indemnité constitue une réparation intégrale, la valeur des améliorations doit correspondre à la perte réelle de Teal.

[114] The provision further specifies that Teal, as a “holder of . . . a licence”, is compensated for the “value of improvements made to Crown land”. This language makes plain that the improvements do not belong to Teal. As a licence holder, Teal merely acquires limited rights to *use* the improvements. The ownership rights over the improvements remain vested in the Crown.

[115] On a plain reading, the provision at issue entitles Teal to compensation for the value of the improvements *to Teal* as a licence holder. If the valuation of the improvements does not take into account the fact that Teal has a limited interest in the improvements — as opposed to an ownership interest — then Teal will not receive “compensation” under s. 6(4); rather, it will receive overcompensation.

(3) The Purpose and Context of the FRA

[116] The plain and ordinary meaning of s. 6(4) is that Teal is entitled to be compensated on a basis that reflects its limited interest in the improvements as a licence holder. This plain meaning of s. 6(4) is consistent with the purpose of the *FRA* and its expropriation context. The *FRA*’s purpose is to reduce the rights of licence holders — specifically, their rights to harvest timber and use the improvements — and to provide licence holders with compensation for these reductions. As a result of the takebacks at issue, reductions were made to Teal’s rights to use the improvements — not ownership rights over such improvements. It runs counter to the purpose of the *FRA* to award Teal compensation that exceeds the value of what it lost due to the takebacks.

[117] As the arbitrator pointed out, the *FRA* is a “species of expropriation legislation” (Arbitration Award, April 27, 2011, at para. 8). A presumption in favour of a payment of full compensation therefore applies to its interpretation: *British Columbia (Forests) v. Teal Cedar Products Ltd.*, 2013 SCC 51, [2013] 3 S.C.R. 301, at para. 37; E. C. E. Todd, *The Law of Expropriation and Compensation in Canada* (2nd ed. 1992), at p. 35. This presumption, however,

[114] Cette disposition précise en outre que Teal, en tant que [TRADUCTION] « titulaire d’un permis », a droit à une indemnité correspondant à la « valeur des améliorations apportées aux terres de la Couronne ». Ce libellé indique clairement que les améliorations n’appartiennent pas à Teal. En tant que titulaire de permis, Teal acquiert seulement un droit restreint d’*utiliser* les améliorations. Les droits de propriété sur les améliorations restent dévolus à la Couronne.

[115] Suivant son sens ordinaire, la disposition en litige accorde à Teal le droit de toucher une indemnité correspondant à la valeur des améliorations *pour Teal* en tant que titulaire de permis. Si l’évaluation des améliorations ne tient pas compte du fait que Teal a un intérêt limité dans les améliorations, par opposition à un droit de propriété, Teal recevra non pas une « indemnité » au sens du par. 6(4), mais une indemnité excessive.

(3) L’objet et le contexte de la FRA

[116] Le sens ordinaire du par. 6(4) est le suivant : Teal a le droit d’être indemnisée sur une base reflétant l’intérêt limité qu’elle possède dans les améliorations en tant que titulaire de permis. Ce sens ordinaire du par. 6(4) est compatible avec l’objet de la *FRA* et son contexte d’expropriation. La *FRA* vise à réduire les droits des titulaires de permis, plus particulièrement leurs droits de couper du bois et d’utiliser les améliorations, et à indemniser les titulaires de permis pour ces réductions. À la suite des reprises en litige, Teal a perdu une partie de son droit d’utiliser les améliorations, et non des droits de propriété sur celles-ci. Il va à l’encontre de l’objet de la *FRA* d’accorder à Teal une indemnité excédant la valeur de ce qu’elle a perdu en raison des reprises.

[117] Comme l’a souligné l’arbitre, la *FRA* est une [TRADUCTION] « espèce de loi d’expropriation » (sentence arbitrale, 27 avril 2011, par. 8). Une présomption en faveur d’une indemnisation intégrale s’applique donc à son interprétation : *Colombie-Britannique (Forêts) c. Teal Cedar Products Ltd.*, 2013 CSC 51, [2013] 3 R.C.S. 301, par. 37; E. C. E. Todd, *The Law of Expropriation and Compensation in Canada* (2^e éd. 1992), p. 35.

does not mean that the owner of an expropriated property interest is awarded compensation in excess of the value of this interest. Rather, full compensation makes the owner “economically whole” for the loss of this interest (*Smith v. Alliance Pipeline Ltd.*, 2011 SCC 7, [2011] 1 S.C.R. 160, at paras. 55-56, citing *Diggon-Hibben, Ltd. v. The King*, [1949] S.C.R. 712).

[118] When the ordinary meaning of s. 6(4) is read together with the object of the *FRA* and its expropriation context, we are satisfied that its meaning is clear and straightforward: an award of compensation under s. 6(4) must not exceed the value of Teal’s limited interest in the improvements as a licence holder.

(4) The Arbitrator’s Valuation Method

(a) *The Cost Savings Approach*

[119] The arbitrator applied a valuation methodology that he referred to as the “cost savings approach” to assess the compensation owed to Teal under s. 6(4). This approach, which was developed as a valuation method for “private timberlands”, values compensation for Teal as if Teal was a private owner of the improvements. As such, it fails to take into account the fact that Teal did not own the improvements but had only a limited interest in them as a licence holder.

[120] The cost savings method is based on the depreciated replacement cost of the improvements (Arbitration Award, at para. 75), which is the cost of replacing “the entire useful road and improvement network for the take back areas”, namely, “all roads and associated improvements that would access harvestable timber within the taking areas” in their current depreciated condition (para. 81). According to the cost savings methodology, Teal is entitled to compensation for this depreciated replacement cost (para. 75). This is because before the reductions, there was an existing network of improvements and

Cette présomption n’emporte cependant pas octroi, au propriétaire d’une propriété expropriée, d’une indemnité supérieure à la valeur de cet intérêt. L’indemnisation intégrale ne fait que permettre au propriétaire d’obtenir une « réparation intégrale » de la perte de cet intérêt (*Smith c. Alliance Pipeline Ltd.*, 2011 CSC 7, [2011] 1 R.C.S. 160, par. 55-56, citant *Diggon-Hibben, Ltd. c. The King*, [1949] R.C.S. 712).

[118] Considérant le sens ordinaire du par. 6(4) à la lumière de l’objet de la *FRA* et de son contexte d’expropriation, nous sommes convaincus que ce sens est clair et simple : l’indemnité accordée au titre du par. 6(4) ne doit pas dépasser la valeur de l’intérêt limité que Teal possède dans les améliorations en tant que titulaire de permis.

(4) La méthode d’évaluation de l’arbitre

a) *L’approche fondée sur les économies de coûts*

[119] L’arbitre a utilisé une méthode d’évaluation qu’il a appelée l’[TRADUCTION] « approche fondée sur les économies de coûts » pour fixer l’indemnité due à Teal en application du par. 6(4). Cette approche, qui a été élaborée en tant que méthode d’évaluation pour les « terres à bois privées », sert à évaluer l’indemnité destinée à Teal comme si cette dernière était le propriétaire privé des améliorations. Par conséquent, elle ne tient pas compte du fait que Teal n’était pas propriétaire des améliorations et n’avait qu’un intérêt limité dans celles-ci comme titulaire de permis.

[120] La méthode des économies de coûts repose sur le coût de remplacement déprécié des améliorations (sentence arbitrale, par. 75), qui représente le coût de remplacement de [TRADUCTION] « l’ensemble du réseau utile des routes et des améliorations pour les zones visées par la reprise », à savoir « toutes les routes et les améliorations connexes qui permettent d’avoir accès au bois susceptible d’être coupé à l’intérieur des zones reprises » dans leur état déprécié actuel (par. 81). Selon la méthode des économies de coûts, Teal a droit à une indemnité pour ce coût de remplacement déprécié (par. 75). Il en est ainsi

Teal did not have to pay to construct improvements to access timber for harvesting (para. 93). After the Province's reductions to Teal's land base, Teal would have to expend money to replace the improvements and therefore should be compensated for this cost (para. 93).

(b) *The Arbitrator Applied the Cost Savings Approach in Valuing the Improvements in the Lillooet Licence*

[121] As noted by our colleague Gascon J., the arbitrator also applied the cost savings method to value the improvements associated with the Lillooet Licence. The arbitrator awarded no compensation for these improvements, which is in fact consistent with the cost savings approach (para. 170).

[122] Unlike the other two licences, the Province did not take back any operating areas from the Lillooet Licence (Arbitration Award, at para. 168). The reduction made to the Lillooet Licence by the Province was limited to reducing the allowable harvest cut by 54.3% (para. 168). Therefore, as the arbitrator found, Teal did not lose any opportunity to use the roads (para. 169) and accordingly did not need to expend money to replace the improvements. As a consequence, under the cost savings approach, Teal was not entitled to receive the depreciated replacement cost of the improvements associated with the Lillooet Licence.

(5) The Cost Savings Approach Adopted by the Arbitrator Fails to Account for the Fact That the Improvements Are Not Owned by Teal

[123] In applying the cost savings valuation method to value the improvements associated with all three licences held by Teal, the arbitrator failed to consider that Teal, as a licence holder, had only a limited interest in the improvements. The cost savings approach may be an appropriate methodology in the context of privately owned land. But the

parce qu'avant les réductions, il existait déjà un réseau d'améliorations et Teal n'avait pas à payer la construction d'améliorations pour avoir accès au bois en vue de le couper (par. 93). Après les réductions apportées par la Province au territoire de Teal, cette dernière aurait à dépenser de l'argent pour remplacer les améliorations et elle doit donc être indemnisée de ce coût (par. 93).

b) *L'arbitre a appliqué l'approche fondée sur les économies de coûts lorsqu'il a évalué les améliorations se rapportant au permis Lillooet*

[121] Comme l'a fait remarquer notre collègue le juge Gascon, l'arbitre a également utilisé la méthode des économies de coûts pour évaluer les améliorations se rapportant au permis Lillooet. L'arbitre n'a accordé aucune indemnité pour ces améliorations, ce qui est en fait conforme à l'approche fondée sur les économies de coûts (par. 170).

[122] En effet, contrairement aux deux autres permis, la Province n'a repris aucune zone d'exploitation du permis Lillooet (sentence arbitrale, par. 168). La réduction apportée par la Province au permis Lillooet n'a fait que réduire la coupe autorisée de 54,3 % (par. 168). Ainsi, comme l'a conclu l'arbitre, Teal n'a pas perdu la possibilité d'utiliser les routes (par. 169) et n'a donc pas eu à dépenser de l'argent pour remplacer les améliorations. Par conséquent, selon l'approche fondée sur les économies de coûts, Teal n'a pas droit au coût de remplacement déprécié des améliorations se rapportant au permis Lillooet.

(5) L'approche fondée sur les économies de coûts retenue par l'arbitre ne tient pas compte du fait que les améliorations n'appartiennent pas à Teal

[123] En utilisant la méthode d'évaluation des économies de coûts pour évaluer les améliorations se rapportant aux trois permis dont Teal est titulaire, l'arbitre n'a pas tenu compte du fait que Teal, en qualité de titulaire de permis, n'avait qu'un intérêt limité dans les améliorations. L'approche fondée sur les économies de coûts peut constituer une

roads and bridges at issue in this case belonged to the Crown. Given that Teal did not own the improvements and had only a limited interest in the improvements as a licence holder, it cannot be said that it lost the replacement cost of the improvements when the Province made reductions to the land base under its licences. As stated by the majority of the Court of Appeal in its first decision, “Teal had the right to use the improvements. It therefore lost only the use of the assets, not the assets themselves”: 2013 BCCA 326, 46 B.C.L.R. (5th) 272, at para. 73 (emphasis added).

[124] The arbitrator reasoned that the cost savings approach was applicable to the improvements because it accurately determined the “value to the owner”, which is one method of assessing “full compensation”: Todd, at pp. 110-11. The “value to the owner” approach assesses compensation on the basis of what a prudent owner would pay for its property interest rather than be divested of it (*MacMillan Bloedel Ltd. v. British Columbia* (1995), 12 B.C.L.R. (3d) 134 (C.A.), at paras. 29-32). The application judge, who agreed that the “value to the owner” approach applied by the arbitrator was consistent with “full compensation” likewise found that Teal was entitled to what a prudent owner “would have been willing to give for the improvements rather than be dispossessed of those improvements”: 2012 BCSC 543, at para. 67 (CanLII).

[125] We do not agree that the “value to the owner” approach may serve as a basis for entitling Teal to the depreciated replacement cost of the improvements under s. 6(4) of the *FRA*. The “value to the owner” method awards compensation on the basis of the value to Teal of its *interest* in the improvements. Given that Teal did not own the improvements and had only a limited interest in them, Teal would not pay the full cost to replace the network of improvements at issue.

méthode adéquate dans le cas des terres privées, mais les routes et les ponts en cause appartenaient à la Couronne. Puisque Teal n’était pas propriétaire des améliorations et n’avait qu’un intérêt limité dans celles-ci en tant que titulaire de permis, on ne saurait affirmer qu’elle a perdu le coût de remplacement des améliorations lorsque la Province a réduit le territoire visé par ses permis. Comme l’a mentionné la majorité de la Cour d’appel dans sa première décision, [TRADUCTION] « Teal avait le droit d’utiliser les améliorations. Elle a donc perdu uniquement l’usage des biens, et non les biens eux-mêmes » : 2013 BCCA 326, 46 B.C.L.R. (5th) 272, par. 73 (nous soulignons).

[124] L’arbitre a estimé que l’approche fondée sur les économies de coûts s’appliquait aux améliorations parce qu’elle permettait de déterminer avec précision la [TRADUCTION] « valeur pour le propriétaire », laquelle constitue une façon d’établir l’« indemnité intégrale » : Todd, p. 110-111. L’approche fondée sur la « valeur pour le propriétaire » évalue l’indemnité en se fondant sur ce qu’un propriétaire prudent paierait pour conserver son intérêt de propriété plutôt que d’en être privé (*MacMillan Bloedel Ltd. c. British Columbia* (1995), 12 B.C.L.R. (3d) 134 (C.A.), par. 29-32). Le juge saisi de la requête, d’accord pour dire que cette approche utilisée par l’arbitre s’accordait avec l’[TRADUCTION] « indemnisation intégrale », a conclu lui aussi que Teal avait droit à ce qu’un propriétaire prudent « aurait été disposé à payer pour les améliorations au lieu d’en être dépossédé » : 2012 BCSC 543, par. 67 (CanLII).

[125] Nous ne partageons pas l’avis que l’approche fondée sur la « valeur pour le propriétaire » puisse servir de fondement pour permettre à Teal de toucher le coût de remplacement déprécié des améliorations au titre du par. 6(4) de la *FRA*. La méthode de la « valeur pour le propriétaire » emporte octroi d’une indemnité en fonction de la valeur, pour Teal, de son *intérêt* dans les améliorations. Puisque Teal n’était pas propriétaire des améliorations et n’avait qu’un intérêt limité dans celles-ci, Teal ne paierait pas le coût total du remplacement du réseau d’améliorations en cause.

[126] It is also significant that as a licence holder with only limited rights to the improvements, Teal would be compensated by the government for future construction costs through deductions from stumpage fees. As noted by the majority of the Court of Appeal in its first decision, if Teal chose to rebuild the improvements taken under the *FRA*, it would receive compensation for its construction costs through those deductions (para. 74). In assessing what Teal would pay to avoid being divested of its interest in the improvements under the “value to the owner” method, the fact that Teal is reimbursed for future construction costs through deductions from stumpage fees is a relevant consideration. This reimbursement would logically affect the amount Teal was willing to pay to avoid being dispossessed of its interest in the improvements. Furthermore, Teal’s rights to use the improvements were conditional on Teal paying to maintain the roads under permit and deactivating them when they were no longer in use (s. 79(2) of the *Forest Planning and Practices Regulation*, B.C. Reg. 14/2004). Given that Teal had only this limited interest in the improvements, it would not pay for the full cost of replacing the improvements at issue to avoid being divested of them.

(6) The Market Value Approach

- (a) *The Arbitrator Erred in Narrowly Construing the Scope of Section 6(4) of the FRA to Exclude the Market Value Approach*

[127] In our view, it was not open to the arbitrator to adopt the cost savings approach under s. 6(4) of the *FRA*. In our view, there was, however, an option before the arbitrator that is consistent with this provision.

[128] As our colleague Gascon J. notes, there were three valuation methodologies put before the arbitrator: (1) market value; (2) income and; (3) depreciated replacement cost, which includes the cost savings approach. The arbitrator rejected the first

[126] Il est aussi révélateur qu’à titre de titulaire de permis ne possédant que des droits limités sur les améliorations, Teal serait remboursée par le gouvernement pour les coûts de construction futurs au moyen de déductions sur les droits de souche. Tel que l’a signalé la majorité de la Cour d’appel dans sa première décision, si Teal choisissait de reconstruire les améliorations reprises en application de la *FRA*, elle serait indemnisée de ses coûts de construction par le mécanisme de ces déductions (par. 74). Le fait qu’on rembourse Teal des coûts de construction futurs au moyen de déductions sur les droits de souche est une considération pertinente lorsqu’il s’agit de déterminer ce que paierait Teal pour éviter d’être privée de son intérêt dans les améliorations selon la méthode de la « valeur pour le propriétaire ». Ce remboursement influencerait logiquement sur la somme que Teal est disposée à payer pour éviter d’être dépossédée de cet intérêt. Le droit de Teal d’utiliser les améliorations était en outre conditionnel au paiement par cette dernière de l’entretien des routes visées par le permis et à leur mise hors service lorsqu’elles n’étaient plus utilisées (par. 79(2) du *Forest Planning and Practices Regulation*, B.C. Reg. 14/2004). Étant donné que Teal ne disposait que de cet intérêt limité dans les améliorations, elle ne paierait pas le coût total du remplacement des améliorations pour éviter d’en être privée.

(6) L’approche fondée sur la valeur marchande

- a) *L’arbitre a commis une erreur en interprétant étroitement la portée du par. 6(4) de la FRA de façon à exclure l’approche fondée sur la valeur marchande*

[127] À notre avis, l’arbitre ne pouvait retenir l’approche fondée sur les économies de coûts en vertu du par. 6(4) de la *FRA*. Selon nous, il disposait toutefois d’une solution compatible avec cette disposition.

[128] Comme le signale notre collègue le juge Gascon, trois méthodes d’évaluation ont été proposées à l’arbitre : (1) la valeur marchande, (2) le revenu et (3) le coût de remplacement déprécié, qui comprend l’approche fondée sur les économies de

two methodologies on the basis that they could not serve to value the improvements independently from the harvesting rights. He noted that the *FRA* draws a distinction between the value of harvesting rights and the value of improvements. In his view,

[t]o give this distinction meaning, the value of improvements must be determined independent of the considerations that would be at issue in the context of determining either the value (market or value to owner) of the tenure as a whole, or the harvesting rights as an independent matter. [para. 110]

[129] The arbitrator interpreted s. 6(4) of the *FRA* to mean that the value of the improvements had to be calculated separately and independently from the harvesting rights, without reference to the value of the licence or tenure as a whole. The arbitrator found that the market value approach could not value the improvements in this manner. Since there is no market for the sale of improvements, the market value of the improvements must be determined by first considering the market value of the licence or tenure as a whole. The arbitrator accepted that the cost savings approach was the only valuation methodology that could value the improvements separate and apart from the tenure as a whole (para. 94).

[130] In our view, the arbitrator construed s. 6(4) of the *FRA* too narrowly in concluding that the distinction drawn by this provision between the value of the improvements and the value of the harvesting rights means that the market value of the tenure as a whole cannot be considered when determining the value of the improvements. With respect, there is nothing in the language or context of the Act to support this unduly restrictive reading of s. 6(4). On the contrary, it was open to the arbitrator to select *any* valuation method that could evaluate the value of the improvements to Teal as a licence holder, as long as the approach valued the improvements as separate and distinct from the harvesting rights.

coûts. L'arbitre a rejeté les deux premières méthodes au motif qu'elles ne pouvaient servir à évaluer les améliorations indépendamment des droits de coupe. Il a fait remarquer que la *FRA* établit une distinction entre la valeur des droits de coupe et la valeur des améliorations. Selon lui,

[TRADUCTION] [p]our donner un sens à cette distinction, la valeur des améliorations doit être déterminée indépendamment des considérations qui seraient en cause dans un contexte où il s'agit de déterminer soit la valeur (marchande ou pour le propriétaire) de la tenure dans son ensemble, soit celle des droits de coupe d'une manière indépendante. [par. 110]

[129] L'arbitre a interprété le par. 6(4) de la *FRA* comme signifiant que la valeur des améliorations devait être calculée séparément et indépendamment des droits de coupe, sans égard à la valeur du permis ou de la tenure dans son ensemble. L'arbitre a conclu que l'approche fondée sur la valeur marchande ne permettait pas d'évaluer les améliorations de cette manière. Comme il n'existe pas de marché pour la vente des améliorations, il faut déterminer la valeur marchande des améliorations en examinant d'abord la valeur marchande du permis ou de la tenure dans son ensemble. L'arbitre a convenu que l'approche fondée sur les économies de coûts était la seule méthode d'évaluation qui permettait d'évaluer les améliorations séparément et indépendamment de la tenure dans son ensemble (par. 94).

[130] À notre avis, l'arbitre a interprété trop restrictivement le par. 6(4) de la *FRA* en concluant que la distinction établie par cette disposition entre la valeur des améliorations et celle des droits de coupe signifie que la valeur marchande de l'ensemble de la tenure ne peut être prise en compte pour déterminer la valeur des améliorations. Avec égards, rien dans le texte ou le contexte de la Loi n'appuie cette interprétation trop restrictive du par. 6(4). Au contraire, il était loisible à l'arbitre de choisir *une* méthode d'évaluation qui permettait de fixer la valeur des améliorations pour Teal en tant que titulaire d'un permis, pourvu que l'approche choisie serve à évaluer les améliorations comme élément séparé et distinct des droits de coupe.

(b) *The Market Value Approach Is Consistent With Section 6(4) of the FRA*

[131] Although the market value approach does consider the value of the licence or the tenure as a whole, it can ultimately serve to value the improvements separately and independently from the harvesting rights. The Province's expert witness, Eleanor Joy, explained this methodology as follows:

. . . it is important to understand that what I was doing was a market value approach. So I looked historically at what people were willing to pay for timber tenures, and then I looked at whatever evidence I could find that would give me some indication of what people believed the roads were as a percentage of that overall amount they were willing to pay for timber tenures.

(A.R., vol. II, at p. 100)

[132] As the arbitrator observed, Ms. Joy drew on market data of sales of licences “to derive an approximate cost per cubic meter for tenures” and then allocated “a percentage of that value to the improvements at issue here” (para. 121). To determine what percentage of the value of the tenure as a whole should be allocated to the improvements, Ms. Joy consulted financial statements of forestry companies which apportioned certain values to the improvements, as well as press releases issued by forestry companies regarding settlements reached with respect to their compensation claims under the *FRA* (Arbitration Award, at para. 122). Ms. Joy therefore calculated the value of improvements on the basis of what forestry companies were willing to pay for tenures and the percentage of that value the companies allocated to the improvements.

[133] The market value approach therefore not only values the improvements separately and independently from the harvesting rights; it also ensures that Teal in this case does not receive more

b) *L'approche fondée sur la valeur marchande est compatible avec le par. 6(4) de la FRA*

[131] Bien que l'approche fondée sur la valeur marchande tienne effectivement compte de la valeur du permis ou de la tenure dans son ensemble, elle peut ultimement servir à évaluer les améliorations séparément et indépendamment des droits de coupe. Le témoin expert de la Province, Eleanor Joy, a expliqué ainsi cette méthode :

[TRADUCTION] . . . il est important de comprendre que ce que je faisais, c'était une approche fondée sur la valeur marchande. J'ai donc examiné ce que les gens étaient prêts à payer historiquement pour acquérir des tenures forestières, puis j'ai examiné tous les éléments de preuve que j'ai pu trouver qui pouvaient me donner une certaine indication de ce que les gens croyaient que les routes représentaient comme pourcentage de ce montant total qu'ils étaient prêts à payer pour acquérir des tenures forestières.

(d.a., vol. II, p. 100)

[132] Comme l'a fait remarquer l'arbitre, M^{me} Joy s'est servie des données du marché sur les ventes de permis [TRADUCTION] « pour établir un coût approximatif par mètre cube pour les tenures » et a ensuite alloué « un pourcentage de cette valeur aux améliorations en cause en l'espèce » (par. 121). Pour décider quel pourcentage de la valeur de la tenure dans son ensemble devait être alloué aux améliorations, M^{me} Joy a consulté des états financiers d'entreprises forestières qui attribuaient certaines valeurs aux améliorations, ainsi que des communiqués de presse diffusés par des entreprises forestières qui traitaient de règlements intervenus relativement à leurs demandes d'indemnité présentées en vertu de la *FRA* (sentence arbitrale, par. 122). Elle a donc calculé la valeur des améliorations en fonction de ce que les entreprises forestières étaient prêtes à payer pour acquérir des tenures et sur le pourcentage de cette valeur que les entreprises attribuaient aux améliorations.

[133] Non seulement l'approche fondée sur la valeur marchande permet-elle d'évaluer les améliorations séparément et indépendamment des droits de coupe, mais elle fait aussi en sorte que Teal ne

compensation than the value of its interest in the improvements. Forestry companies such as Teal that purchase timber licences do not value improvements as if they were acquiring exclusive ownership of them. Rather, what they are willing to pay for the improvements is based on their projected use of the improvements, as well as on other related considerations, such as the government's reimbursement of construction costs for licence holders. Accordingly, the improvements are worth a fraction of the total value of the licence or tenure. As Ms. Joy explains,

A. . . . I think my argument would be, if somebody was willing to give up their timber tenures for \$5.1 million, the roads have to be a fraction of that amount.

Q. Why do they have to be a fraction of that amount?

A. Well, for all sorts of different reasons that we've already covered. When they're going to be used, whether stumpage reimburses, so if people are indifferent between building or using existing roads, the quality of the roads, the type of roads. All of those factors feed into it.

(A.R., vol. II, at p. 107)

[134] In summary, the market value approach put forward by Ms. Joy takes into account that Teal has a limited interest in the improvements. This valuation method was available to the arbitrator under s. 6(4) of the *FRA*, and yet the arbitrator chose to apply a method that was inconsistent with this provision. This resulted in a substantial windfall for Teal: Ms. Joy estimated that the value of the improvements under the market value approach was about \$1.5 million, whereas the arbitrator estimated that the value was \$9.5 million when applying the cost savings approach (Arbitration Award, at para. 194).

reçoive pas en l'espèce une indemnité supérieure à la valeur de son intérêt dans les améliorations. Les entreprises forestières comme Teal qui achètent des permis d'exploitation forestière n'évaluent pas les améliorations comme si elles en acquéraient la propriété exclusive. Ce qu'elles sont prêtes à payer pour les améliorations tient plutôt à l'usage qu'elles prévoient en faire, ainsi qu'à d'autres considérations connexes comme le remboursement par le gouvernement des coûts de construction assumés par les titulaires de permis. Les améliorations représentent donc une fraction de la valeur totale du permis ou de la tenure. Comme l'explique M^{me} Joy :

[TRADUCTION]

R. . . . Je pense que mon argument consisterait à dire que, si quelqu'un est prêt à se départir de sa tenure forestière pour 5,1 millions de dollars, les routes doivent représenter une fraction de cette somme.

Q. Pourquoi doivent-elles représenter une fraction de cette somme?

R. Bien, pour toutes sortes de raisons différentes dont nous avons déjà traitées. Quand elles seront utilisées, si les droits de souche sont remboursés, si le fait de construire des routes ou d'utiliser les routes existantes laisse les gens indifférents, la qualité des routes, le type de routes. Tous ces facteurs entrent en ligne de compte.

(d.a., vol. II, p. 107)

[134] En résumé, l'approche fondée sur la valeur marchande proposée par M^{me} Joy tient compte de l'intérêt limité de Teal dans les améliorations. L'arbitre pouvait utiliser cette méthode d'évaluation en vertu du par. 6(4) de la *FRA*. Pourtant, il a choisi de recourir à une méthode incompatible avec cette disposition, ce qui a permis à Teal de réaliser un gain fortuit substantiel : M^{me} Joy a estimé que la valeur des améliorations selon l'approche fondée sur la valeur marchande était de 1,5 million de dollars, tandis que l'arbitre a estimé que cette valeur était de 9,5 millions de dollars selon l'approche fondée sur les économies de coûts (sentence arbitrale, par. 194).

[135] To be clear, it was open to the arbitrator to select any valuation method that was consistent with the only reasonable interpretation of s. 6(4) of the *FRA*: namely, that compensation must be awarded to Teal on the basis of its limited interest in the improvements. Contrary to the assertion of our colleague, we are of the view that the market value approach is merely one method that the arbitrator could have applied under s. 6(4) of the *FRA*.

(7) Conclusion

[136] In the end, the complexity of the valuation evidence seems to have had the unfortunate effect of masking the forest for the trees. The only interpretation of s. 6(4) of the *FRA* that withstands scrutiny on either standard of review is that Teal is entitled to compensation for its interest as a licence holder in the improvements. If the compensation awarded to Teal under s. 6(4) does not reflect its limited interest in the improvements, Teal does not receive compensation; rather, it receives gross overcompensation — and at the taxpayer’s expense. As the Court of Appeal stated on remand, “[i]t cannot be . . . that a statute that provides for compensation be interpreted to mean it provides for a substantial publicly financed windfall, which would serve no purpose”: 2015 BCCA 263, 386 D.L.R. (4th) 40, at para. 38. Indeed, the arbitrator’s interpretation leads to the absurd result of having the British Columbia public compensate Teal for a private ownership right to the improvements — even though no such right or interest exists and the improvements at issue are owned by the Crown.

[137] As we have explained, there was a valuation method before the arbitrator that was consistent with s. 6(4) of the *FRA*, yet the arbitrator rejected it based on an interpretation of the provision that does not withstand scrutiny on either standard of review. With respect, we see no defensible basis for this interpretation.

[135] En termes clairs, l’arbitre pouvait choisir une méthode d’évaluation compatible avec la seule interprétation raisonnable du par. 6(4) de la *FRA* : à savoir que Teal doit être indemnisée compte tenu de son intérêt limité dans les améliorations. Contrairement à ce qu’affirme notre collègue, nous sommes d’avis que la méthode de la valeur marchande n’est qu’une des méthodes que l’arbitre aurait pu employer en vertu du par. 6(4) de la *FRA*.

(7) Conclusion

[136] En fin de compte, la complexité de la preuve relative à l’évaluation semble avoir eu l’effet malheureux de dissimuler la forêt derrière les arbres. La seule interprétation du par. 6(4) de la *FRA* qui résiste à un examen selon l’une ou l’autre norme de contrôle est celle selon laquelle Teal a droit à une indemnité pour l’intérêt qu’elle détient en tant que titulaire de permis dans les améliorations. Si l’indemnité accordée à Teal au titre du par. 6(4) ne reflète pas l’intérêt limité qu’elle possède dans les améliorations, elle ne reçoit pas d’indemnité; elle reçoit plutôt une indemnité nettement excessive, et ce, aux frais du contribuable. Comme l’a affirmé la Cour d’appel à la suite du renvoi, [TRADUCTION] « [i]l est impossible [. . .] qu’une loi prévoyant une indemnisation soit interprétée comme signifiant qu’elle procure un gain fortuit substantiel à même les fonds publics qui ne servirait à rien » : 2015 BCCA 263, 386 D.L.R. (4th) 40, par. 38. En effet, l’interprétation de l’arbitre mène au résultat absurde où le public de la Colombie-Britannique indemnise Teal pour un droit de propriété privé sur les améliorations, en dépit du fait qu’aucun droit ou intérêt de cette nature n’existe et que les améliorations en cause appartiennent à la Couronne.

[137] Comme nous l’avons expliqué, l’arbitre disposait d’une méthode d’évaluation compatible avec le par. 6(4) de la *FRA*, mais il l’a rejetée sur la base d’une interprétation de la disposition qui ne résiste pas à un examen selon l’une ou l’autre norme de contrôle. Avec égards, cette interprétation nous paraît dépourvue de fondement.

IV. Disposition

[138] We agree with our colleague Gascon J. that the appeal should be allowed on the contractual interpretation question.

[139] For the reasons stated, we would dismiss the appeal in part on the statutory interpretation issue. We would not, however, restore the arbitrator's decision to award no compensation for the improvements associated with the Lillooet Licence. Although the majority of the Court of Appeal agreed with the arbitrator's valuation of the improvements associated with the Lillooet Licence, we have found that the arbitrator applied an improper interpretation of s. 6(4) of the *FRA* when valuing these improvements. Accordingly, we would remit to the arbitrator the matter of compensation for the improvements relating to all three licences at issue, namely Tree Farm Licence 46, the Fraser Licence and the Lillooet Licence.

Appeal allowed in part with costs throughout, MOLDAVER, CÔTÉ, BROWN and ROWE JJ. dissenting in part.

Solicitors for the appellant: Hunter Litigation Chambers, Vancouver.

Solicitor for the respondent: Attorney General of British Columbia, Vancouver.

IV. Dispositif

[138] Nous convenons avec notre collègue le juge Gascon que le pourvoi doit être accueilli sur la question de l'interprétation contractuelle.

[139] Pour les motifs énoncés ci-dessus, nous sommes d'avis de rejeter le pourvoi en partie sur la question de l'interprétation législative. Nous sommes cependant d'avis de ne pas rétablir la décision de l'arbitre de ne pas accorder d'indemnité pour les améliorations se rapportant au permis Lillooet. Même si les juges majoritaires de la Cour d'appel ont souscrit à l'évaluation que l'arbitre a faite des améliorations se rapportant au permis Lillooet, nous avons conclu que l'arbitre a donné une mauvaise interprétation du par. 6(4) de la *FRA* lorsqu'il a évalué ces améliorations. Nous sommes donc d'avis de renvoyer à l'arbitre la question de l'indemnité pour les améliorations concernant les trois permis en litige, à savoir le permis de ferme forestière 46, le permis Fraser et le permis Lillooet.

Pourvoi accueilli en partie avec dépens devant toutes les cours, les juges MOLDAVER, CÔTÉ, BROWN et ROWE sont dissidents en partie.

Procureurs de l'appelante : Hunter Litigation Chambers, Vancouver.

Procureur de l'intimée : Procureur général de la Colombie-Britannique, Vancouver.