

National Capital Commission *Appellant;*

and

H. J. McFarland Construction Company Limited *Respondent.*

1972: May 4; 1972: June 29.

Present: Abbott, Judson, Hall, Spence and Pigeon JJ.

ON APPEAL FROM THE EXCHEQUER COURT OF CANADA

Expropriation—Compensation—Market value—Special value to owner—Notice of expropriation—Expenditures before expropriation—Delay in filing notice—Carrying charges during delay—Damage resulting from expropriation—Interest as damages.

Respondent took an option on a piece of land which it subsequently purchased for use as a quarry after drilling operations and analyses showing stone suitable for crushing. To secure adequate access it purchased one acre from the owner of an adjacent lot over which there was a railway siding. It proposed to obtain crushed stone from this property to build a length of Riverside Drive in Ottawa. However, it was informed by letter that appellant had decided to acquire all the lands in the Green Belt, and this would involve acquisition of the property in question. However, the notice of expropriation was not registered until one year later. Respondent obtained another site where it was unable to have a railway siding. Appellant appealed from the judgment of the Exchequer Court fixing the compensation at \$90,000, and respondent entered a cross-appeal.

Held: The appeal should be allowed; the cross-appeal should be dismissed.

Respondent expected that operating a quarry on the expropriated site it would realize greater profits than if operating from another site. There is nothing to prove that due to those facts the property had a special value to the owner beyond its market value which took into account its potential use for quarrying.

The principle in this class of case is that the owner should be left as nearly as possible in the same position financially as he was prior to the taking,

La Commission de la Capitale Nationale *Appelante;*

et

H. J. McFarland Construction Company Limited *Intimée.*

1972: le 4 mai; 1972: le 29 juin.

Présents: Les Juges Abbott, Judson, Hall, Spence et Pigeon.

EN APPEL DE LA COUR DE L'ÉCHIQUIER DU CANADA

Expropriation—Indemnité—Valeur marchande—Valeur spéciale pour le propriétaire—Dépenses faites avant expropriation—Retard dans l'enregistrement de l'avis d'expropriation—Frais fixes pendant ce délai—Domage résultant de l'expropriation—Intérêt alloué comme dommage.

L'intimée a pris une option sur un terrain qu'elle a ensuite acheté en vue d'y exploiter une carrière après avoir effectué des forages et analyses démontrant la présence de pierre propre à être concassée. Afin de bénéficier d'une voie d'accès convenable, elle a acheté une acre de terrain du propriétaire d'un lot adjacent sur lequel passait un embranchement ferroviaire. Elle se proposait d'extraire de la pierre et de la concasser pour la construction d'un tronçon de la promenade Riverside à Ottawa. Mais elle fut avisée par lettre que l'appelante avait décidé l'acquisition de tous les terrains situés à l'intérieur de la Ceinture de verdure, ce qui comporterait l'acquisition de la propriété en question. Cependant l'avis d'expropriation n'a été enregistré qu'un an après. L'intimée a acquis un autre emplacement où elle ne bénéficiait pas d'un embranchement ferroviaire. L'appelante en appelle du jugement de la Cour de l'Échiquier fixant l'indemnité au montant de \$90,000 et l'intimée a interjeté un appel incident.

Arrêt: L'appel doit être accueilli; l'appel incident doit être rejeté.

L'intimée s'attendait, en exploitant une carrière à l'emplacement exproprié, à réaliser des bénéfices plus élevés qu'elle le ferait à un autre emplacement. Rien ne prouve qu'à cause de cela la propriété avait pour son propriétaire une valeur spéciale outre sa valeur marchande, qui tenait compte de son utilisation possible comme carrière.

En la matière, le principe à suivre est le suivant: le propriétaire devrait, autant que possible, être laissé dans la même situation financière qu'avant l'expro-

provided that the damage, loss or expense for which compensation is claimed was directly attributable to the taking of the lands. The market value reflects only the price for which the property could be expected to be sold, without taking into account the drilling and analysis expenses necessarily made for ascertaining whether it was fit for quarrying. By the expropriation respondent was deprived of the benefit of this expenditure, the amount of which must be added to the market value. Further, after receiving appellant's letter respondent was obliged to bear carrying charges on the property for just about a full year while being prevented from deriving any benefit therefrom, because appellant delayed filing the notice of expropriation until June 14, 1961. Interest on the compensation runs from that date.

On the basis that every damage caused by the expropriation should be compensated, it seems proper to allow respondent, on account of the delay, six per cent on the compensation, which is the interest stipulated in the deed for the alternative site.

[*Jalbert v. The King*, [1937] S.C.R. 51; *Irving Oil Company Ltd. v. The King*, [1946] S.C.R. 551, relied on.]

APPEAL from a judgment of the Exchequer Court of Canada fixing the amount of compensation for an expropriated property. Appeal allowed and judgment varied as to the amount. Cross-appeal dismissed.

E. M. Thomas, Q.C., and *G. W. Ainslie, Q.C.*, for the appellant.

W. B. Williston, Q.C., and *J. Laskin*, for the respondent.

The judgment of the Court was delivered by

PIGEON J.—This appeal is from a judgment of the Exchequer Court fixing at \$90,000 the compensation for a property expropriated by the National Capital Commission (the Commission). There is also a cross-appeal by the expropriated owner (the Company).

The subject property was farm land in the Township of Nepean, some two miles west of the village of Bells Corners. It was acquired by the Company with the intention of using it for a

priation, pourvu que le dommage, la perte ou la dépense à l'égard desquels une indemnité est réclamée soit directement attribuable à l'expropriation. La valeur marchande ne représente que le prix auquel on pourrait s'attendre à vendre la propriété, et ne tient pas compte des dépenses de forage et d'analyse que l'intimée a dû faire pour s'assurer que l'endroit se prêtait à l'exploitation d'une carrière. L'expropriation a privé l'intimée du bénéfice de cette dépense dont le montant doit être ajouté à la valeur marchande. De plus l'intimée, après avoir reçu la lettre de l'appelante, a dû supporter tous les frais fixes de la propriété pendant près d'une année entière sans pouvoir en tirer de bénéfice, parce que l'appelante a retardé l'enregistrement de l'avis d'expropriation jusqu'au 14 juin 1961. L'intérêt sur l'indemnité court depuis cette date-là.

Partant du principe que pour tout dommage causé par l'expropriation une indemnité devrait être attribuée, il semble approprié d'accorder à l'intimée, à cause du retard, six pour cent sur l'indemnité, ce qui représente le taux d'intérêt stipulé dans le contrat relatif au terrain acquis en remplacement.

[Arrêts suivis: *Jalbert c. Le Roi*, [1937] R.C.S. 51; *Irving Oil Company Ltd. c. Le Roi*, [1946] R.C.S. 551.]

APPEL d'un jugement de la Cour de l'Échiquier du Canada fixant le montant d'indemnité relative à une propriété expropriée. Appel accueilli et jugement modifié, quant au montant. Appel incident rejeté.

E. M. Thomas, c.r., et *G. W. Ainslie, c.r.*, pour l'appelante.

W. B. Williston, c.r., et *J. Laskin*, pour l'intimée.

Le jugement de la Cour a été rendu par

LE JUGE PIGEON—Le présent appel est à l'encontre d'un jugement de la Cour de l'Échiquier fixant à \$90,000 l'indemnité relative à une propriété expropriée par la Commission de la capitale nationale (la Commission). La propriétaire expropriée (la Compagnie) a interjeté un appel incident.

La propriété en question est une terre de culture dans le canton de Nepean, à environ deux milles à l'ouest du village de Bells Corners, et la compagnie l'a acquise avec l'intention de

quarry site. The Company had been operating as a contractor in the Ottawa region since 1951. It had been engaged mainly in building runways at the Uplands Airport and also in some road building. It was operating an asphalt plant and a quarry but this was on airport land and it was not authorized to do any quarrying there for other purposes. On April 15, 1958, it took a three-month option on the subject property at \$250 an acre. Diamond drilling was then done and a quantity of stone was obtained by a large blast for testing. The result of the tests being judged satisfactory, the 50 acres were purchased. This area was in the form of a triangle bounded on one side by the C.P.R. right-of-way. It had only nine feet of frontage on a road allowance which was its only access to a highway. In order to have an adequate access and also, it was said, to facilitate the laying of a railway siding, another acre was obtained from the owner of an adjacent lot at a cost of \$5,000. This additional area was expropriated with the main plot, the total area taken being 51.112 acres.

In 1959, the Company contracted with the Federal Public Works department for building a substantial length of Riverside Drive and it proposed to use for that purpose crushed stone to be obtained from the subject property during the coming winter. Before the end of the year, it was informed that it would not be allowed to open up a quarry in that location because this was in the Green Belt. On April 6, 1960, a letter was sent by the Commission to the Company's real estate agent advising him that the Commission has "decided to reiterate its policy that it would be acquiring all the lands in the Green Belt" and that this would "involve the acquisition" of the property in question. Shortly after that, namely on May 25, 1960, the Company acquired rights to another site outside the Green Belt on Moodie Drive, the price being \$126,750 for 174.75 acres.

l'exploiter comme carrière. La Compagnie fait affaires à titre d'entrepreneur dans la région d'Ottawa depuis 1951. Elle s'est surtout occupée de la construction de pistes à l'aéroport d'Uplands et aussi de la construction de quelques routes. Elle exploitait une usine d'asphalte et une carrière mais ces opérations se faisaient sur le terrain de l'aéroport et elle n'avait pas le droit d'exploiter la carrière à d'autres fins. Le 15 avril 1958, elle prit une option de trois mois sur le terrain en cause, à \$250 l'acre. Un forage au diamant a alors été exécuté et un puissant dynamitage a produit une bonne quantité de pierre à des fins d'analyse. Le résultat des analyses ayant été jugé satisfaisant, la Compagnie fit l'acquisition des 50 acres. Ce secteur empruntait la forme d'un triangle borné d'un côté par l'emprise du C.P., et il n'avait que neuf pieds de front sur un chemin tracé constituant sa seule voie d'accès à une grande route. Afin de bénéficier d'une voie d'accès convenable et aussi, a-t-on dit, de faciliter la pose d'un embranchement, la Compagnie a acheté du propriétaire d'un lot adjacent une autre acre de terrain au prix de \$5,000. Cette parcelle additionnelle a été expropriée avec le terrain principal, la superficie totale expropriée étant de 51.112 acres.

En 1959, la Compagnie avait conclu un accord avec le ministère fédéral des Travaux publics pour la construction d'un trançon important de la promenade Riverside et elle se proposait d'utiliser à cette fin de la pierre concassée qu'elle était pour extraire de la propriété en question au cours de l'hiver suivant. Avant la fin de l'année, on l'informa qu'elle n'aurait pas le droit d'ouvrir une carrière à cet endroit, vu qu'il se trouvait à l'intérieur de la Ceinture de verdure. Le 6 avril 1960, la Commission écrivit au courtier en immeubles de la Compagnie pour lui donner avis qu'elle avait [TRADUCTION] «décidé de poursuivre son programme d'acquisition de tous les terrains situés à l'intérieur de la Ceinture de verdure», ce qui [TRADUCTION] «comporterait l'acquisition» de la propriété en question. Peu après, soit le 25 mai 1960, la Compagnie a acquis des droits dans un autre emplacement, en dehors de la Ceinture de ver-

The notice of expropriation was registered June 14, 1961, and the Commission offered \$31,000 as total compensation. The Company claimed \$430,000. At the trial, an agreed statement of facts was filed in which it was stated "that the market value of the subject property on the date of expropriation, namely June 14, 1961, was \$31,000". It was also admitted that the Company "had at the date of expropriation, spent a sum of approximately \$15,000 for administration costs and exploration expenses". Evidence was given on behalf of the Company, not only of the much higher cost of the other quarry site, but also of the additional haulage costs actually incurred from the new location. Evidence was also given of all the savings that could have been effected by using a railway siding at the expropriated site, something which was not possible on Moodie Drive. On the other hand, the Commission submitted expert evidence as to the additional cost which would have been incurred for drilling and crushing at the expropriated site because the rock was sandstone instead of limestone. The Company's experts did not deny that there would be some increase in cost on that account but considered it insignificant compared to the other items.

The trial judge concluded as follows:

The rock required by defendant for its business is relatively plentiful and not difficult to find in the area so it would be wrong to attribute an exaggerated value to the property merely because it contains rock suitable for road building and similar operations, but the important fact which differentiates the value of one property containing such a rock deposit from another such property in the eyes of a person in the gravel, asphalt and road contracting business, is the location of such rock deposit, its accessibility to main highways along which it can be transported to job sites, and its accessibility to a railroad siding, to the extent that such siding can be useful in connection with the business. I believe that with the exception of the single negative factor that the sandstone rock on

dure, sur la promenade Moodie, au prix de \$126,750 pour 174.75 acres.

L'avis d'expropriation a été enregistré le 14 juin 1961 et la Commission a offert \$31,000 à titre d'indemnité globale. La Compagnie réclamait \$430,000. Au procès, un exposé des faits concédés a été produit; il y est déclaré [TRADUCTION] «que la valeur marchande de la propriété en question, à la date de l'expropriation, le 14 juin 1961, était de \$31,000.» Il a aussi été admis que la Compagnie [TRADUCTION] «avait, à la date de l'expropriation, dépensé une somme d'à peu près \$15,000 en frais d'administration et d'exploration». La preuve produite au nom de la Compagnie fait état non seulement du coût beaucoup plus élevé de l'autre carrière, mais aussi des frais de transport supplémentaires que le nouvel emplacement occasionnait réellement. On a aussi fait état dans la preuve de toutes les économies qu'aurait permis de réaliser l'utilisation d'un embranchement ferroviaire à l'emplacement exproprié, chose impossible à la promenade Moodie. D'autre part, la Commission a mis en preuve, par ses experts, que les frais de forage et de concassage auraient été plus élevés à l'emplacement exproprié, parce que la roche à cet endroit-là était du grès et non du calcaire. Les experts de la Compagnie n'ont pas nié que les coûts auraient été plus élevés pour cette raison, mais ils ont considéré l'augmentation insignifiante en regard des autres facteurs.

Le juge de première instance a conclu dans les termes suivants:

La roche dont la défenderesse avait besoin pour son entreprise est relativement abondante et facile à trouver dans la région; il ne faudrait donc pas attribuer une valeur exagérée à la propriété uniquement parce qu'elle contient de la roche convenant à la construction routière et à des activités de cette nature; ce qui fait la différence entre la valeur d'une propriété contenant un tel dépôt rocheux et celle d'une autre propriété semblable, pour quelqu'un qui exploite une entreprise de gravier, d'asphalte et de construction routière, c'est l'emplacement d'un tel dépôt rocheux, son accès aux grandes routes par lesquelles on pourra l'acheminer aux chantiers, et son accès à un embranchement ferroviaire, dans la mesure où cet embranchement peut être utile à l'entreprise. Je crois qu'à

subject property was not as desirable as the limestone rock found in other properties, the subject property possessed considerable advantages to the owner over other properties in the area available at the time, and in fact defendant has established that the best alternative property which it could acquire possessed several disadvantages for its purposes compared with subject property. Under the circumstances it appears that defendant has established that it would have been willing to pay a price substantially in excess of the market value of subject property rather than be dispossessed of it and prevented from using it as it intended in its business operations. While it is difficult to determine this value by any mathematical computation, I would, on the basis of the evidence presented before me, fix the figure it would pay at \$90,000.

It will be noted that nothing shows on what basis the amount of \$90,000 was arrived at and it does not appear that there is in the evidence any basis on which this amount could be reached by mathematical calculation from figures submitted. In *Jalbert v. The King*¹, Davis J. speaking for the Court, after stating (at p. 68).

The authorities therefore clearly justify us in proceeding with the ascertainment of damages on the basis of the land having been expropriated.

said (at p. 72):

Counsel for both parties admit that there was no evidence given at the trial by any one as to the value of the suppliant's estate in the lands before or of the value after the construction of the public work complained of. Counsel for the suppliant admitted that the evidence in support of the claim for damages was directed solely to showing an increased cost in operating the suppliant's lumber business on the property under the changed conditions and establishing some capitalized value of the loss. Now that is plainly the wrong principle to apply in the ascertaining of the damages.

In the present case the situation of the expropriated owner is clearly less favourable than that of the claimant in the *Jalbert* case. It is not a going business that was expropriated but land

l'exception d'un seul fait négatif—le grès de ce terrain n'étant pas aussi satisfaisant que le calcaire des autres propriétés—ce terrain avait des avantages considérables pour son propriétaire, supérieurs à ceux des autres terrains disponibles dans la région à ce moment-là; d'ailleurs, la défenderesse a démontré que la meilleure propriété qu'elle pouvait trouver en remplacement présentait plusieurs inconvénients pour l'utilisation qu'elle comptait en faire, par rapport au terrain en question. Dans ces conditions, il apparaît que la défenderesse a démontré qu'elle aurait été prête à payer un prix très supérieur à la valeur marchande du terrain plutôt que d'en être dépossédée et empêchée de l'utiliser pour son entreprise, comme elle en avait l'intention. Bien qu'il soit difficile de déterminer cette valeur par un calcul mathématique, je fixerais, d'après la preuve qui m'a été soumise, la somme qu'elle aurait payée à \$90,000.

Il est à remarquer que rien n'indique comment on est arrivé au montant de \$90,000 et il ne paraît pas exister dans la preuve quelque fondement qui permette d'arriver à ce montant par un calcul mathématique à partir de chiffres soumis. Dans *Jalbert c. Le Roi*¹, le Juge Davis, s'exprimant au nom de la Cour, après avoir déclaré (à la p. 68):

[TRADUCTION] La jurisprudence nous autorise donc clairement à procéder à l'évaluation des dommages en nous basant sur le fait que l'immeuble a été exproprié.

a dit (à la p. 72):

[TRADUCTION] Les avocats des deux parties conviennent que personne n'a déposé au procès sur la valeur du droit du requérant dans les biens-fonds avant la construction de l'ouvrage public incriminé, ni sur sa valeur après cette construction. L'avocat du requérant a admis que la preuve étayant la réclamation en dommages-intérêts tendait uniquement à montrer qu'il en coûtait davantage au requérant pour exploiter son entreprise forestière à cet endroit depuis que les conditions avaient été changées, et à établir une certaine valeur capitalisée de la perte. Ce n'est clairement pas le principe qu'il faut appliquer dans l'évaluation des dommages.

Dans la présente affaire, la situation du propriétaire exproprié est clairement moins favorable que celle du requérant dans l'affaire *Jalbert*. On n'a pas exproprié une entreprise prospère,

¹ [1937] S.C.R. 51.

¹ [1937] R.C.S.51.

acquired in view of the establishment of a business. While the evidence shows that the Company was unable to obtain another site having access to a railway line, it is clear that there was no scarcity of sites suitable for quarrying in the same general area. Therefore, the market value necessarily reflected the potentiality of use for such purpose. On the evidence in this case, it does not appear that there was any special economic value established as existing at the date of the expropriation in addition to the market value. All that is shown is that the Company expected that operating a quarry on the expropriated site it would realize greater profits than if operating from another site. There is nothing to prove that due to those facts the property had a definite special value to the owner beyond its market value which took into account its potential use for quarrying.

There is, however, another element which should be taken into consideration, namely the amount of \$15,000 that was spent in drilling and testing. It is clear that this was not taken into account in the market value as established in this case. The report of the expert who found this value was filed as an exhibit. It includes a list of the sales used in the estimating. The subject property is included in this list and the price mentioned in the amount paid to the vendors only. Similarly, the Moodie Drive property is included at the price paid without any addition for the drilling and testing expenses that were incurred. It is, therefore, apparent that the market value as established and admitted reflects only the price for which the property could be expected to be sold, without in any way taking into account the expenses that were necessarily made by the Company for ascertaining whether it was fit for quarrying. It is equally obvious that by the expropriation the Company was deprived of the benefit of this expenditure. It should therefore be compensated. In *Irving Oil Company Ltd. v. The King*², Kerwin J. said:

It was argued in the Exchequer Court of Canada, before the late President Maclean, in *Federal District*

mais acquis un terrain en vue de l'établissement d'une entreprise. Même si la preuve fait voir que la Compagnie n'a pu se procurer un autre emplacement ayant accès à une voie ferrée, il est évident que les emplacements convenant à l'exploitation d'une carrière n'étaient pas rares dans la région en général. Par conséquent, la valeur marchande reflétait nécessairement la potentialité d'utilisation à cette fin. D'après la preuve recueillie, on en paraît pas avoir établi qu'une valeur économique spéciale existait au moment de l'expropriation, en sus de la valeur marchande. Tout ce qui est démontré, c'est que la Compagnie s'attendait, en exploitant une carrière à l'emplacement exproprié, à réaliser des bénéfices plus élevés qu'elle le ferait à un autre emplacement. Rien ne prouve qu'à cause de cela la propriété avait pour son propriétaire une valeur spéciale bien déterminée outre sa valeur marchande, qui tenait compte de son utilisation possible comme carrière.

Un autre facteur, toutefois, doit être pris en considération, savoir, le montant de \$15,000 dépensé en frais de forage et d'analyse. Il est clair qu'il n'en a pas été tenu compte dans la valeur marchande établie en l'espèce. Le rapport de l'expert qui a conclu à cette valeur a été versé au dossier. Il comprend une liste de toutes les ventes dont l'estimation s'est inspirée. La propriété en question y figure et le prix indiqué est uniquement ce que les vendeurs ont touché. De même, la propriété de la promenade Moodie y figure au prix payé, sans majoration pour les frais de forage et d'analyse. Il est donc manifeste que la valeur marchande établie et admise ne représente que le prix auquel on pourrait s'attendre à vendre la propriété, et ne tient aucunement compte des dépenses que la Compagnie a dû faire pour s'assurer que l'endroit se prêtait à l'exploitation d'une carrière. Il est tout aussi évident que l'expropriation a privé la Compagnie du bénéfice à tirer de cette dépense. Elle devrait donc être indemnisée. Dans *Irving Oil Company Ltd. c. Le Roi*², M. le Juge Kerwin dit:

[TRADUCTION] Dans la cause *Federal District Commission c. Dagenais* (1935) R.C.É. 25, on a soutenu

² [1946] S.C.R. 551.

² [1946] R.C.S. 551.

Commission v. Dagenais (1935) Ex. C.R. 25, that no compensation could be allowed for certain items there claimed because they did not represent an estate or interest in the lands taken. While saying nothing of the correctness of the list of things for which compensation has been allowed and enumerated by the late President, I agree with him that the principle in this class of case is that the displaced owner should be left as nearly as possible in the same position financially as he was prior to the taking, provided that the damage, loss or expense for which compensation was claimed was directly attributable to the taking of the lands.

In my view, the sum of \$15,000 should be added to the market value of \$31,000 in order to arrive at the compensation properly payable for the lands expropriated in this case.

Consideration should also be given to the fact that the Company was in fact obliged by the Commission to bear carrying charges on the subject property for just about a full year while being prevented from deriving any benefit therefrom. As a rule an owner left in undisturbed possession is not prejudiced by delay in the filing of the notice of expropriation, because he keeps enjoying the fruits of the land. Here, it was otherwise. The Company, after receiving the April 6, 1960 letter, had to obtain promptly another quarry site while its money invested in the subject property was remaining unproductive. Because the notice of expropriation was filed only on June 14, 1961, interest on the compensation runs from that date only.

On the basis that every damage caused by the expropriation should be compensated, it appears to me that in fairness to the owner an allowance should be made on that account. No data was submitted with respect to municipal taxes which cannot be substantial due to the very low assessment of \$1,500. However, the deed for the alternative site stipulates six per cent interest on the purchase price. Under the circumstances, it seems proper to allow on account of the delay six per cent on the compensation, that is \$2,760 making a grand total of \$48,760.

en Cour de l'Échiquier du Canada, devant feu le Président MacLean, qu'aucune indemnité ne pouvait être accordée pour certains chefs de réclamation parce qu'ils ne représentaient pas un droit dans les immeubles expropriés. Je ne me prononcerai pas sur le bien-fondé des chefs que le Président a énumérés et pour lesquels il a accordé une indemnité, mais je conviens comme lui qu'en la matière, le principe à suivre est le suivant: le propriétaire exproprié devrait, autant que possible, être laissé dans la même situation financière qu'avant l'expropriation, pourvu que le dommage, la perte ou la dépense à l'égard desquels une indemnité est réclamée soit directement attribuable à l'expropriation.

A mon avis, il faudrait ajouter la somme de \$15,000 à la valeur marchande de \$31,000 pour obtenir l'indemnité qu'il convient de payer pour les immeubles expropriés en l'espèce.

Il faudrait également prendre en considération le fait que la Commission a obligé la Compagnie à supporter tous les frais fixes de la propriété en question pendant près d'une année entière, sans pouvoir en tirer de bénéfice. Généralement, un propriétaire qui n'est pas troublé dans sa possession ne subit aucun tort par suite du retard à déposer de l'avis d'expropriation, parce qu'il continue à jouir des fruits du bien-fonds. Ici, il en va autrement. La Compagnie, après avoir reçu la lettre du 6 avril 1960, devait se procurer sans retard une autre carrière pendant que les fonds qu'elle avait investis dans la propriété en question demeuraient improductifs. Parce que l'avis d'expropriation n'a été déposé que le 14 juin 1961, l'intérêt sur l'indemnité court depuis cette date-là seulement.

Partant du principe que pour tout dommage causé par l'expropriation devrait être attribuée une indemnité, il me paraît qu'en toute justice pour le propriétaire, un certain montant devrait lui être attribué à ce titre. Aucun renseignement n'a été donné à l'égard des taxes municipales qui ne peuvent être considérables, vu l'évaluation très basse de \$1,500. Cependant, le contrat relatif au terrain acquis en remplacement stipule un intérêt de six pour cent sur le prix d'achat. Dans les circonstances, il semble approprié d'accorder, à cause du retard, six pour cent sur l'indem-

I would therefore allow the appeal and vary the judgment of the Exchequer Court by substituting the amount of \$48,760 for that of \$90,000 as the amount of compensation payable and the amount of \$25,760 for that of \$67,000 as the balance due on which interest is payable at five per cent per annum from September 15, 1961. The cross-appeal should be dismissed and in view of the divided success and the nature of the case, there should be no order as to costs in this Court.

Appeal allowed and cross-appeal dismissed without costs.

Solicitor for the appellant: D. S. Maxwell, Ottawa.

Solicitors for the respondent: Clark, MacDonald, Connolly, Affleck, Brocklesby, Gorman & McLaughlin, Ottawa.

nité, soit \$2,760, pour un total global de \$48,760.

Je suis donc d'avis d'accueillir l'appel et de modifier le jugement de la Cour de l'Echiquier en substituant le montant de \$48,760 à celui de \$90,000, à titre d'indemnité payable, et le montant de \$25,760 à celui de \$67,000 à titre de solde dû sur lequel un intérêt est payable au taux de cinq pour cent par an à compter du 15 septembre 1961. Il y a lieu de rejeter l'appel incident et, vu que les parties n'ont eu que partiellement gain de cause et étant donné la nature de l'affaire, de n'adjuger aucuns dépens en cette Cour.

Appel accueilli et appel incident rejeté sans dépens.

Procureur de l'appelante: D. S. Maxwell, Ottawa.

Procureurs de l'intimée: Clark, MacDonald, Connolly, Affleck, Brocklesby, Gorman & McLaughlin, Ottawa.