

1931
* May 15
* May 18

SHAWINIGAN WATER & POWER } APPELLANT;
COMPANY (PETITIONER)..... }

AND

EDWARD GAGNON (RESPONDENT)..... RESPONDENT.

ON APPEAL FROM THE COURT OF KING'S BENCH, APPEAL SIDE,
PROVINCE OF QUEBEC

*Expropriation—Indemnity—Part of land taken—Damage to remaining
land—Aviation field—Transmission line.*

An owner of land is entitled to compensation, not only for the land
actually taken, but also for the damage caused to his remaining land
in respect of the use to which the land taken from him is to be put, in

* PRESENT:—Anglin C.J.C. and Newcombe, Rinfret, Lamont and
Smith JJ.

addition to that caused merely by the construction of the undertaking. Halsbury, Laws of England, v. 6, p. 41, ref.

Jurisprudence of the English courts is applicable to expropriation cases in the province of Quebec, whenever its legislation is similar to that of England.

1931
 SHAWINIGAN
 W. & P. Co.
 v.
 GAGNON

Judgment of the Court of King's Bench (Q.R. 50 K.B. 381) aff.

APPEAL from the decision of the Court of King's Bench, appeal side, province of Quebec (1), affirming the judgment of the Superior Court which approved an order of the Public Service Commission awarding the sum of \$3,367.60 to the respondent.

The appellant company constructed in 1929 a transmission line from the city of Quebec to Thetford Mines. It had the right to take expropriation proceedings in accordance with the provisions of its charter (Q.) 18 Geo. V, c. 111, s. 32. The expropriation proceedings had to be brought before the Quebec Public Service Commission, according to the provisions of the Quebec *Railway Act* (1925) R.S.Q., c. 230. In conformity with that Act, the appellant gave to the respondent a notice containing an offer for the value of the land taken amounting to \$541.10, which offer was refused by the respondent who claimed \$15,000, representing the value of the land and the damages suffered as a result of the expropriation.

Is. St. Laurent K.C., and *Robert Taschereau K.C.*, for the appellant.

Fernand Choquette K.C., for the respondent.

The judgment of the court was delivered by

RINFRET, J.—La compagnie appellante, voulant construire une ligne de transmission électrique dont le parcours traverse la propriété de l'intimé, a institué contre ce dernier des procédures en expropriation.

En vertu de la charte de la compagnie (c. 111, Stat. de Qué. 18 Geo. V, art. 32), et comme conséquence de la loi du régime des eaux courantes de la province de Québec (art. 22 et suiv. du chapitre 46, S.R.Q. 1925), l'expropriation devait se faire conformément aux prescriptions de la loi des chemins de fer de Québec (c. 230 des Statuts Révisés de Québec, 1925).

(1) [1931] Q.R. 50 K.B. 381.

1931
 SHAWINIGAN
 W. & P. Co.
 v.
 GAGNON
 Rinfret J.

La Commission des Services Publics de Québec, chargée de décider de l'indemnité qui devait être payée à l'intimé, a rendu une ordonnance fixant la somme à \$3,367.60.

Il est admis que, dans cette somme, le montant de \$367.60 représente la valeur du terrain exproprié; et cette partie de la sentence arbitrale n'est pas attaquée. Mais la balance de l'adjudication, c'est-à-dire la somme de \$3,000, a été accordée par la commission pour "la dépréciation subie" par le reste du terrain à raison du fait que ce dernier aurait la propriété de s'adapter à l'établissement d'un champ d'aviation et que, par suite de la construction de la ligne de transmission, son utilisation pour cette fin est devenue impossible.

La preuve faite devant la commission chargée de l'arbitrage a démontré les faits qui précèdent, sauf que le terrain de l'intimée n'était pas suffisamment grand et que, pour les besoins d'une exploitation de ce genre, il fallait y adjoindre la propriété voisine, qui n'appartient pas à l'intimé. L'appelante a admis que cela ne modifiait pas le côté légal de la question et laisse aux arbitres le droit d'apprécier la possibilité d'adaptation du terrain (*Lukis v. Chesterfield Gas & Water Board* (1)).

D'autre part, cette possibilité d'exploiter, comme champ d'aviation, les deux propriétés réunies pouvait s'inférer du fait qu'une compagnie avait déjà commencé à exécuter le projet, bien qu'elle l'eût ensuite abandonné pour des raisons qui ne tenaient aucunement à la conformation ou à la qualité des terrains.

L'appelante demande la modification de la sentence arbitrale et la réduction de l'indemnité, en retranchant du montant alloué par la commission cette somme de \$3,000 qui, d'après elle, n'est pas admissible en loi.

La Cour du Banc du Roi a confirmé le jugement de la Commission des Services Publics de Québec; mais sur les cinq juges, deux (les honorables juges Howard et Hall) ont enregistré leur dissidence, qui cependant paraît porter sur le question de fait plutôt que sur la question de droit.

C'est la question de droit seulement que l'appelante a soumise à cette Cour; et elle l'a posée de la façon suivante: La dépréciation du terrain de l'intimé résulte de l'établissement de l'ensemble de la ligne de transmission électrique

plutôt que de son passage à travers le terrain. Cette dépréciation serait la même si la ligne de transmission passait sur la propriété voisine sans traverser le terrain de l'intimé. Elle n'est donc pas la conséquence de l'usage qui va être fait du terrain exproprié, suivant les exigences du statut (s. 107 du chapitre 230 S.R.Q. 1925); mais elle est le résultat de la mise à exécution de l'ensemble du projet de la compagnie appelante; et, en pareil cas, les arbitres ne devraient pas "porter en compte" le prétendu préjudice.

Nous sommes d'avis que ce moyen d'appel n'est pas fondé.

Il est admis que, sur ce point, les législations anglaise et canadienne sont semblables en substance. La proposition nous paraît désormais solidement établie en Angleterre: L'arbitre, en décidant de l'indemnité à payer, peut avoir égard, non-seulement à la valeur de la partie du terrain qui est expropriée, mais également au préjudice qui sera éprouvé par le propriétaire sur toute la balance de son terrain. Le fait de l'expropriation a pour résultat de saisir l'arbitre de la question; et, dès lors, il a la compétence nécessaire pour se prononcer à la fois sur la valeur du terrain pris et sur la perte causée au reste du terrain par suite de la mise à exécution du projet de la compagnie expropriante. Le propriétaire d'un terrain voisin peut, jusqu'à un certain point, éprouver les mêmes inconvénients; mais cette question n'est pas du domaine de l'expropriation et elle relève des tribunaux civils.

Le principe est posé très clairement dans la cause de *In re Stockport, Timperley & Altringham Ry. Co.* (1) et il a été approuvé, avec la distinction qu'il comporte, par la Chambre des Lords dans les causes de *Duke of Buccleuch v. Metropolitan Board of Works* (2), et de *Cowper Essex v. Acton Local Board* (3). La jurisprudence anglaise peut être considérée comme résumée dans ce passage de Halsbury, *Laws of England*, vol. 6, p. 41:

An owner is also entitled to compensation for the damage caused to his remaining land in respect of the use to which the land taken from him is to be put, in addition to that caused merely by the construction of the undertaking. In this respect the compensation to be awarded differs from that to which a person is entitled for injurious affection of his land when no land is taken from him.

(1) [1864] 33 L.J. Q.B. 251.

(2) [1871] 5 H.L. 418.

(3) [1889] 14 A.C. 153.

1931
 SHAWINIGAN
 W. & P. Co.
 v.
 GAGNON
 Rinfret J.

Dès 1893, dans la cause de *Wood v. Atlantic & North West Railway* (1), la Cour du Banc de la Reine de la province de Québec, dans un jugement très élaboré où tous les arrêts de la jurisprudence anglaise sont passés en revue, a adopté le principe qu'elle contient et a déclaré qu'il devait s'appliquer dans la province de Québec aux expropriations régies par une législation conforme à celle de l'Angleterre. Le *jugé* suivant résume bien la portée de la décision de la Cour du Banc de la Reine:

Under the Canadian *Railway Act* of 1888, as well as under the English *Railway Acts*, a railway company is responsible, where land or real rights are or have been actually expropriated, to compensate the proprietor, not only for the land actually taken, but for the direct damage to his remaining land, resulting either from construction and severance, or from the use of the railway line and the operation of the traffic service.

Le Conseil Privé (2), devant qui cette cause fut portée, n'eut pas à se prononcer sur la question, parce qu'elle ne lui fut pas soumise. Dans le jugement prononcé par Lord Shand, on constate que "the decision on these points has been acquiesced in" (p. 258). Mais, dans la cause de *Sisters of Charity of Rockingham v. The King* (3), venue en appel de la Cour Suprême du Canada, le Conseil Privé a appliqué à une espèce semblable les décisions de la Chambre des Lords dans les causes de *Stockport* (4); *Duke of Buccleuch* (5) et *Cowper Essex* (6); en leur donnant la portée que nous indiquons plus haut. Il s'agit d'une question *in pari materia*, et il n'y a pas de raison pour que le présent appel ne soit pas décidé dans le même sens.

L'appel doit donc être rejeté avec dépens.

Appeal dismissed with costs.

Solicitors for the appellant: *Taschereau, Parent, Taschereau & Cannon.*

Solicitor for the respondent: *Fernand Choquette.*

(1) [1893] Q.R. 2, Q.B. 335.

(2) [1895] A.C. 257.

(3) [1922] 2 A.C. 315.

(4) [1864] 33 L.J. Q.B. 251.

(5) [1871] 5 H.L. 418.

(6) [1889] 14 A.C. 153.