

1928

*Feb. 24.

*Apr. 24.

LA CITE DE MONTREAL (DEFENDANT)... APPELLANT;

AND

J. A. MAUCOTEL AND OTHERS (PLAIN-
TIFFS) } RESPONDENTS.ON APPEAL FROM THE COURT OF KING'S BENCH, APPEAL SIDE,
PROVINCE OF QUEBEC*Municipal corporation—Expropriation—Lane—Value—Fixing of indemnity—Right of the city to take possession—Res judicata—(Q.) 3 Geo. V, c. 54, s. 43—Art. 407 C.C.*

Section 43 of 3 Geo. V, c. 54 (Charter of the City of Montreal), which enacts that "the city is authorized to perform in and on any private street or lane any municipal works whatsoever without being held to pay any * * * compensation for the use and possession of such private street or lane * * *" does not entitle the city to turn a private street or lane into a public street without paying to the owner its fair value.

The value to be ascertained by a court in fixing the indemnity to be paid by a municipality for a lot set aside to serve as a lane for the benefit of the owners of the adjoining lots is the value to the owner of the lane excluding any advantage derived from the fact that the municipality must acquire that land in order to carry out its scheme of creating there a public street; and such value is affected by the fact that there is only one possible buyer, i.e., the municipality, and for only one purpose, i.e., opening of a street.

Judgment of the Court of King's Bench (Q.R. 43 K.B. 213) varied.

APPEAL from the decision of the Court of King's Bench, appeal side, province of Quebec (1), reversing the judgment of the Superior Court, Cousineau J., and maintaining the respondent's action.

The Estate Boyer, owner of a plot of land known as cadastral number 328, subdivided it into building lots with streets and lanes. By deed of partition, December 24, 1880, a certain number of lots, among which was lot no. 279, were allotted to L. A. Boyer. It is provided in that deed of partition that lots nos. 328-278, 279 and 308 shall be used in perpetuity as lanes for the benefit of the proprietors of the lots as subdivided. In 1892, February 3, L. A. Boyer sold to P. A. Larivière some 160 of the lots allotted to him, including lot no. 279 with "toutes servitudes actives et

*PRESENT:—Duff, Mignault, Newcombe, Rinfret and Smith JJ.

(1) (1927) Q.R. 43 K.B. 213.

passives." On the 12th of April of the same year, P. A. Larivière sold to J. A. Stevenson a certain number of those lots with the use in common of the lane no. 279. In 1904, November 11, the estate Boyer ceded, by error, to the appellant that same lot 279. On the 15th of November, 1913, P. A. Larivière gave in payment to his sister Eulalie Larivière that same lot 279, with another lot bearing no. 352. On the 10th of November, 1914, Eulalie Larivière brought an action against the appellant in which she alleges that she is the owner of lot 279, that the deed of cession of the 11th of November, 1904, by the estate Boyer to the appellant did not confer to the city any title to said lot no. 279 and is illegal and without effect, that the appellant is illegally in possession of said lot which was converted into a public street, and by the conclusions of her declaration, she asked that the sale by L. A. Boyer to P. A. Larivière be declared valid; that she was entitled to the possession of the lot and that the city be ordered to cease to use that lot as a public street. That action was contested by the appellant. During the pendency of the suit, Eulalie Larivière and her successor P. A. Larivière died and the respondents, in their quality of testamentary executors of P. A. Larivière, were authorized to continue the suit. By judgment rendered by Mr. Justice Surveyer on the 6th of February, 1925, the action was maintained in part and dismissed in part, the sale by L. A. Boyer to P. A. Larivière was declared valid, the respondents were declared owners of the lot, reserving to the city all its rights deriving from its charter and specially from section 43 of 3 Geo. V, c. 54. No appeal was taken from that judgment. On the 3rd of February, 1926, the respondents brought the present action whereby they claim the sum of \$21,000 as being in their opinion the value of the lot no. 279. By the conclusions of their declaration they give to the appellant the option to proceed by expropriation of the lot instead of paying the said sum of \$21,000, said option to be exercised within 30 days from the date of the judgment to be rendered. The appellant contested that action on many grounds and especially on the grounds that there was *chose jugée* between the parties, that the works done on lot 279 were authorized by the law and especially by the statute 3

1928
LA CITÉ DE
MONTRÉAL
v.
MAUCOTEL.

Geo. V, c. 54, s. 43, and that in any event the lot 279 had no real or commercial value and the amount claimed was excessive.

Chs. Laurendeau K.C. and Honoré Parent K.C. for the appellant.

Oscar P. Dorais K.C. for the respondent.

The judgment of the court was delivered by

RINFRET, J.—Les intimés sont les exécuteurs testamentaires de Pierre-Alexandre Larivière, en son vivant industriel de Montréal. Ils allèguent que, le 3 février 1892, Larivière fit l'acquisition d'un grand nombre de lots de terre parmi lesquels se trouvait le numéro 279 de la subdivision du lot de cadastre numéro 328 du village incorporé de la Côte Saint-Louis, qui fait maintenant partie de la cité de Montréal.

Les dimensions de ce lot sont de vingt pieds de largeur par sept cents pieds de profondeur. Il fut vendu à Larivière par M. L.-A. Boyer, à qui il échut en vertu d'un partage des biens dépendant de la succession de feu Louis Boyer; et, dans l'acte de partage, il est décrit comme une ruelle privée

servant de passage à l'usage et entretien commun des lots qui y touchent, pour communiquer desdits lots à la rue Boyer.

Les intimés, prétendant que la cité de Montréal s'était emparée de cette ruelle et en avait fait une rue publique, se sont déclarés prêts à transporter tous leurs droits et à passer titre en faveur de la cité sur le paiement d'une somme de \$21,000 "ou de toute autre somme juste et raisonnable qui sera adjugée" comme représentant la valeur de cette lisière de terrain, à moins que la cité ne préfère "procéder par voie d'expropriation pour fins d'utilité publique, suivant la loi."

La cité a plaidé qu'elle s'était contentée de faire sur ces lots les travaux municipaux autorisés par la loi 3 Geo. V, c. 54, art. 43, en vertu de laquelle elle est dispensée, en pareil cas, de payer aucun dommage ou aucune indemnité pour l'usage et la possession des ruelles privées.

Elle a invoqué, en outre, un jugement, rendu le 6 février 1925, dans une cause mue entre les mêmes parties, où les intimés revendiquaient à titre de propriétaires la possession du lot numéro 279 et où, tout en reconnaissant leur

droit de propriété, le jugement leur aurait refusé la possession à l'encontre de la cité de Montréal. Il y aurait donc chose jugée, et les intimés ne tenteraient que de recommencer un procès qui a déjà été décidé contre eux.

Enfin la cité prétend que, si elle est tenue de payer une indemnité, le montant réclamé est considérablement exagéré, parce que la valeur de cette ruelle, pour les intimés, est pratiquement nulle à raison des servitudes conventionnelles et statutaires auxquelles elle est assujettie.

La Cour Supérieure a été d'avis que le jugement du 6 février 1925 avait réglé tout le litige. Elle a trouvé bien fondé le plaidoyer de chose jugée et elle a débouté les intimés de leur action.

Ce jugement a trouvé faveur auprès de l'un des juges de la Cour du Banc du Roi; mais la majorité de cette cour exprima, au contraire, l'opinion que, le jugement de 1925 ayant reconnu le droit de propriété des intimés sur la ruelle, leur réclamation actuelle était la conséquence logique de ce jugement et devenait la justification même de leur action pour paiement de la valeur de la ruelle, au lieu de constituer une fin de non recevoir.

Quant au statut 3 Geo. V, l'opinion de la majorité fut qu'il ne saurait être interprété de façon à autoriser la cité de Montréal à s'emparer des ruelles privées et à confisquer effectivement le droit de propriété.

L'action fut donc maintenue pour un montant de \$7,000 auquel la valeur du terrain fut fixée. Sur cette question d'indemnité, Monsieur le juge Dorion enregistra cependant sa dissidence, déclarant qu'il n'accorderait qu'un "montant nominal déterminé par l'utilité bien problématique que peut avoir ce qui reste de la propriété" (aux intimés).

Le litige soulève donc trois questions principales sur lesquelles nous avons à nous prononcer.

La loi 3 Geo. V, c. 54, art. 43, se lit comme suit:

La cité est autorisée à faire dans et sur toutes les rues ou ruelles privées tous travaux municipaux quelconques sans être tenue de payer aucun dommage ou indemnité pour l'usage et la possession de telle rue ou ruelle privée, et à charger le coût de ces travaux suivant les dispositions de la charte ou des règlements.

La lisière de terrain dont il s'agit s'étend à l'extrémité est (approximativement) des lots 280 à 307g de la subdivision du lot numéro 328; et, dans l'intention de l'auteur de la subdivision, elle était destinée à servir de ruelle pour

1928

LA CITÉ DE
MONTREAL
v.
MAUCOTEL.
Rinfret J.

1928
 LA CITÉ DE
 MONTRÉAL
 v.
 MAUCOTEL.
 Rinfret J.

l'utilité de ces lots qui viennent y aboutir à angle droit. La cité de Montréal y a construit des égouts et un trottoir et elle y a fait les pavages, comme sur toutes les autres rues publiques. En plus, parallèlement à cette ruelle, elle a ouvert la rue Mentana; puis elle a traité la ruelle comme faisant partie de cette rue Mentana, de façon à ce que ruelle et rue forment un seul tout et soient livrées indifféremment à la circulation publique. A toutes fins, la ruelle a été incorporée à la rue; et, lors de l'argument devant cette cour, l'avocat de la cité admit qu'elle en avait fait une rue publique qui figurait au registre des rues et voies publiques et au plan de la cité de Montréal.

Nous n'avons aucune hésitation à dire que la loi 3 Geo. V n'a pas autorisé la cité de Montréal à en agir ainsi. Elle pouvait faire tous travaux municipaux dans et sur la ruelle privée des intimés; elle pouvait prendre possession de cette ruelle pour y faire ces travaux; elle en avait l'usage pendant le temps requis pour les faire; elle en conservait l'usage et la possession dans le sens que les travaux devaient subsister dans et sur la ruelle sans aucune indemnité au propriétaire; mais ce dernier conservait sur la ruelle tous ses droits, sujets aux servitudes de passage qu'il avait concédées pour l'utilité des lots riverains. Malgré la loi 3 Geo. V, le fonds de la ruelle était subordonné seulement à cette servitude restreinte. La cité y a superposé une servitude d'utilité publique qui constitue, en réalité, une prise de possession complète du terrain. En en faisant une rue publique, elle a dépouillé les intimés de leur propriété. C'est certainement aller au delà des pouvoirs qui lui sont conférés par l'article 43 de la loi 3 Geo. V, c. 54. Cette loi n'a pas la portée que la cité de Montréal a voulu lui donner en l'espèce. Elle ne justifie pas la cité, qui persiste dans sa confiscation, de refuser aux propriétaires la juste indemnité qui leur est due en vertu de la loi.

Nous ajouterons que cette question n'a pas été tranchée par le jugement du 9 avril 1925. Ce jugement a plutôt défini les droits des intimés et de l'appelante sur la ruelle privée dont il s'agit. Les intimés avaient alors affirmé leur titre à la propriété à l'encontre d'un autre titre que leur opposait la cité. Ils demandaient que leur titre fût reconnu, que celui de la cité fût invalidé, et qu'ordre soit donné à la cité de Montréal de délaisser ledit lot à titre de rue publique et d'en donner possession

aux intimés pour qu'ils puissent y exercer leur droit de propriétaires. Le jugement reconnu bon et valable le titre des intimés et les déclara propriétaires du lot numéro 279, mais

sujet à la servitude créée en faveur des lots adjacents par l'acte de partage du 24 novembre 1880 et sujet aux droits conférés à la (cité de Montréal) par sa charte et, en particulier, par la loi 3 Geo. V, c. 54, s. 43, de faire des travaux dans, sur et sous ledit lot.

Il rejeta les défenses et les autres conclusions de la demande.

La cité veut en tirer la conséquence que la Cour Supérieure, en refusant dans ce jugement d'ordonner son déguerpissement, l'a *ipso facto* confirmée dans la possession de la ruelle et a reconnu son droit d'utiliser le lot en litige comme une rue publique ouverte à la circulation générale.

Nous sommes d'avis, au contraire, que ce jugement a réparti entre les intéressés les droits qu'ils pouvaient, de part et d'autre, exercer sur le lot numéro 279. La propriété du fonds fut définitivement attribuée aux intimés; la servitude restreinte créée en faveur des lots riverains fut confirmée; et les droits statutaires de la cité furent simplement admis sans toutefois y être définis. Mais il ne fut pas jugé, en fait, que la cité avait transformé la ruelle en rue publique. Encore moins fut-il décidé, en droit, que la cité avait le pouvoir d'opérer cette transformation. La cité fut maintenue dans l'usage et la possession qu'elle faisait de la ruelle pour ses égouts, son trottoir et son pavage conformément à la loi 3 Geo. V. Pour cette raison, la dépossession fut refusée; mais la confirmation du droit de propriété des intimés repousse absolument l'idée que le jugement de 1925 ait voulu reconnaître la prise de possession municipale complète et absolue, à titre de propriétaire, qui, de l'aveu même de ses avocats, existe à l'heure actuelle.

Les intimés, dans leur première action, n'avaient fait aucune réclamation d'indemnité. Bien loin de penser que le jugement qui fut rendu en cette première instance constitue une fin de non recevoir à l'encontre de leur demande actuelle, nous sommes d'avis que cette demande est plutôt le résultat nécessaire de ce premier jugement et qu'une indemnité est la seule ressource qui reste ouverte aux intimés.

Mais, d'accord avec la Cour du Banc du Roi, nous croyons que le montant de l'indemnité est la difficulté la plus sérieuse à envisager dans cette cause. Sur cette question

1928

LA CITÉ DE
MONTRÉAL
v.
MAUCOTEL.

Rinfret J.

1928
 LA CITÉ DE
 MONTRÉAL
 v.
 MAUCOTEL.

nous n'avons pas l'avantage de l'opinion du juge du procès parce que, ayant été d'avis que l'action devait être rejetée, il ne s'est pas prononcé sur la valeur pécuniaire des droits des intimés dans la ruelle.

Rinfret J.

La preuve qui a été faite ne peut guère nous aider. L'un des intimés a expliqué que la somme de \$21,000 qu'il demandait est basée sur les indemnités qui ont été accordées à la suite d'expropriations de certains terrains voisins. Mais l'enquête n'a pas dévoilé les circonstances particulières qui ont pu induire les commissaires ou les arbitres à fixer ces indemnités. Dans l'ignorance où la preuve nous laisse à cet égard, nous manquons absolument de points de comparaison; et nous ne pouvons donc nous appuyer sur ces sentences arbitrales. Une indemnité, en matière d'expropriation, est principalement une question de fait où chaque cas doit être examiné suivant son aspect individuel. Aucun des juges n'a cru, pour les fins de la présente cause, pouvoir accepter comme base ces sentences rendues en d'autres instances; et, à notre tour, nous pensons que cette suggestion des intimés doit être écartée.

Il reste au dossier le témoignage de quatre courtiers d'immeubles, dont deux furent appelés par les intimés et les deux autres par l'appelante.

L'un d'eux nous a donné "la valeur des terrains vacants dans cette localité-là" comme variant entre \$1.50 et \$1.70 du pied, suivant la position des lots. Mais il parle "de la moyenne générale"; il admet qu'il n'a "pas parlé de lisières de terrain"; qu'il n'a "pas examiné précisément (le) numéro ici sur le plan"; et qu'il ne lui est jamais "arrivé de vendre des terrains sur une servitude comme cela". Il finit par déclarer n'être "pas en mesure, à tout événement, d'établir une valeur * * * pour ce morceau-là".

Un autre fixe à peu près au même montant la valeur des lots à bâtir (*building lots*) avoisinants; mais, lorsqu'on lui fait remarquer que "the whole lot is taken by the right of way", il est forcé d'admettre que l'unique valeur du lot numéro 279 est que "it is useful for a street".

Les deux autres courtiers d'immeubles considèrent que cette ruelle privée, en tenant compte des servitudes auxquelles elle est subordonnée,

n'a pas de valeur commerciale (puisque) les lots qu'elle est censée desservir sont déjà vendus. Le propriétaire ne pourrait pas en disposer pour les fins ordinaires des agents d'immeubles, soit pour constructions ou autres choses.

Il ne trouverait pas preneur; et encore: "Une ruelle où les lots ont été vendus avec droit de passage n'a aucune valeur commerciale."

Ils ajoutent, tous deux, qu'il est de coutume, à Montréal, lorsqu'un propriétaire subdivise son terrain en lots, d'inclure dans le coût de ces lots "un montant pour couvrir la superficie des ruelles et des rues". Et cela est inévitable. Pour faire une opération profitable, l'auteur d'une subdivision doit se rembourser sur le prix des lots de la valeur des rues et ruelles qu'il met à part et qu'il abandonne pour l'utilité de ces lots. Les intimés, qui en avaient l'opportunité, n'ont pas prétendu que cela n'avait pas été fait dans le cas qui nous occupe.

Nous avons là le résumé de toute la preuve qui peut nous guider pour fixer l'indemnité que les intimés doivent recevoir. Comme on le voit, et comme l'a déclaré la Cour du Banc du Roi, cette preuve est fort "peu satisfaisante". Aussi n'en a-t-elle pas tenu compte; et, pour accorder un montant de \$7,000, s'est-elle appuyée sur une règle en vertu de laquelle le terrain d'une rue ou d'une ruelle vaudrait les deux cinquièmes du terrain en bordure de cette rue ou ruelle. En l'espèce, les deux cinquièmes représenteraient 50c. du pied, soit pour les 14,000 pieds une somme de \$7,000.

La Cour Suprême du Canada évite, autant que possible, de modifier la quotité des dommages ou de l'indemnité qui est accordée par les tribunaux de première instance. Ces tribunaux sont généralement en meilleure posture qu'elle pour en peser tous les éléments d'appréciation. Mais ici, comme nous l'avons vu, la Cour Supérieure n'a pas fixé le montant, et la Cour du Banc du Roi était dans la même situation que les juges de cette cour.

En outre, les tribunaux d'appel ont toujours reconnu la nécessité d'intervenir dans la fixation du montant d'une indemnité lorsqu'elle paraît avoir été calculée en vertu d'un principe erroné. La seule justification de la base adoptée par la majorité de la Cour du Banc du Roi en cette cause-ci est l'allusion faite incidemment par l'un des témoins à

1928

LA CITÉ DE
MONTRÉAL

v.

MAUCOTEL.

Rinfret J.

1928
 LA CITÉ DE
 MONTRÉAL
 v.
 MAUCOTEL.
 Rinfret J.

la pratique de la Commission des Utilités Publiques. Au cours de son témoignage, et sans que la question lui fût posée, ce témoin dit inopinément, en parlant de cas semblables:

Si vous me demandez quelle est la coutume, je crois que la Commission des Utilités Publiques accorde les deux cinquièmes,

* * *

Q. D'après l'expérience que vous avez avec la Commission des Utilités Publiques, vous dites que la pratique a été, à votre connaissance, de demander les deux cinquièmes de la valeur des lots en bordure?

R. Assez souvent.

C'est là tout ce qu'on trouve sur ce point. C'est une mention passagère dont personne n'a paru faire état à l'enquête. Elle n'était pas admissible en preuve; on ne pouvait établir ainsi verbalement la teneur ou la portée de certaines sentences arbitrales de la Commission des Utilités Publiques de Québec, maintenant connue sous le nom de Commission des Services Publics de Québec.

Si toutefois l'on écarte la question d'admissibilité de cette preuve, l'on peut concevoir qu'il se soit rencontré des cas où cette Commission a cru que les circonstances particulières, dans certaines causes qu'elle avait à juger, lui permettraient d'adopter la méthode de calcul que l'on vient d'indiquer. Mais on n'en saurait faire une règle en matière d'expropriation et, à notre humble avis, les faits qui ont été prouvés ici n'en justifient pas l'application à la cause actuelle.

Nous sommes en présence d'un cas où le droit de propriété est véritablement réduit à sa plus simple expression. Tous les lots qui bordent la ruelle sont vendus. La ruelle a été " créée et (n'est) conservée (que) pour l'utilité de ces lots ". La servitude de passage couvre toute la superficie de la ruelle et elle est perpétuelle. A part les lots qui jouissent de la servitude, tout le terrain qui entoure la ruelle est compris dans la rue Mentana. Cela élimine la possibilité de constructions voisines qui auraient besoin d'acquérir du propriétaire de la ruelle des droits de vue, d'égouts, ou de passage. Les intimés ont un titre de propriété pratiquement dépourvu de tous ses attributs. Ils n'ont le *jus utendi*, *jus fruendi* et *jus abutendi* ni sur la surface, ni sur le dessus. Il leur reste des droits sur le dessous (art. 414 C.C.); mais ils n'y auront accès qu'à condition de faire l'acquisition d'un droit de passage souterrain " à la charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut causer " (arts.

540 C.C. et suiv.).

En outre, la valeur de la ruelle est présumée avoir été incluse dans le prix des lots qu'elle dessert; et les intimés ou leur auteur sont donc supposés en avoir été déjà remboursés.

Il faut tout de même accorder une indemnité quelconque. Cette indemnité doit être évaluée de la même façon que s'il s'agissait d'une expropriation. La cité de Montréal s'est emparée du terrain et en a fait une rue publique. Elle a omis les formalités que la loi lui imposait pour en faire régulièrement l'acquisition. Elle n'a pas payé d'indemnité préalable (art. 407 C.C.). Les intimés ont procédé en revendication, et un premier jugement leur a été défavorable. Il ne leur restait plus que le recours qu'ils exercent maintenant (*Cité de Montréal vs Villeneuve* (1)). Ce sont les principes de l'expropriation qui doivent être appliqués, quoique les formalités n'en aient pas été suivies (*Cité de Montréal vs Léveillé* (2); *Cité de Montréal vs Hogan* (3)).

Sous la charte de la cité de Montréal (art. 421), l'indemnité, en cas d'expropriation, comprendra la valeur réelle de l'immeuble, partie d'immeuble ou servitude expropriés, et les dommages résultant de l'expropriation.

L'estimation de cette valeur réelle doit être faite du point de vue du propriétaire et non du point de vue de l'acquéreur, "the value to be paid for is the value to the owner * * * not to the taker" (*dictum* de Lord Dunedin in *Cedar Rapids vs Lacoste* (4)). De prime abord, cela répondrait à l'expert qui a fait remarquer: "It is useful for a street". L'envisager ainsi serait se placer du point de vue de la cité de Montréal et non pas de celui du propriétaire de la ruelle.

Lord Buckmaster (*Fraser vs Fraserville* (5)) est encore plus précis. Il dit:

The value to be ascertained is the value to the seller of the property.

Il ajoute qu'il faut tenir compte de tous les avantages et de toutes les possibilités

excluding any advantage due to the carrying out of the scheme for which the property it compulsorily acquired.

Ici la seule possibilité qui pouvait être raisonnablement envisagée était celle où la municipalité aurait besoin de la ruelle pour en faire une rue. S'il en existait d'autres, il

(1) Q.R. 41 K.B. 218.

(2) Q.R. 4 K.B. 216, at pp. 216
et seq.

(3) Q.R. 8 K.B. 534, at pp. 544
et seq.

(4) [1914] A.C. 569, at p. 576.

(5) [1917] A.C. 187, at p. 194.

1928

LA CITÉ DE
MONTRÉAL
v.
MAUCOTEL.

Rinfret J

1928
 LA CITÉ DE
 MONTRÉAL
 v.
 MAUCOTEL.
 Rinfret J.

incombait aux intimés de les faire voir à l'enquête. Ce sont eux qui réclamaient l'indemnité et sur eux retombait le fardeau de la preuve. Ils n'auront qu'eux-mêmes à blâmer si d'autres usages auxquels la propriété pouvait s'adapter n'ont pas été signalés. D'ailleurs il est difficile, pour ne pas dire impossible, d'en envisager d'autres. Il n'existait donc qu'un acheteur possible: la cité de Montréal; et pour une seule fin: utiliser la ruelle comme rue publique. Cette situation écartait toute concurrence et, par conséquent, tout marché. Pour cette raison, l'élément de "special adaptability", s'il existe ici, qui entre en ligne de compte dans le calcul des indemnités en matière d'expropriation, n'a aucun poids dans l'espèce actuelle. Apprécier l'indemnité sur la base que la ruelle a une certaine valeur pour la cité de Montréal parce qu'elle est spécialement adaptée à l'usage que la cité veut en faire, ce serait aller à l'encontre du principe posé dans la cause de *Fraser v. Fraserville* (1) et accorder une indemnité pour

any advantage due to the carrying out of the scheme for which the property is compulsorily acquired.

Il n'y a plus lieu de discuter les raisons qui ont conduit à l'adoption de ce principe. Elles sont clairement exposées dans le jugement du juge Rowlett dans la cause de *Sydney v. North Eastern Rly. Co.* (2).

Nous partageons l'opinion de Monsieur le Juge Dorion, de la Cour du Banc du Roi, que le jugement de la majorité de cette cour a fixé l'indemnité à un montant trop élevé (Dillon, *Municipal Corporations*, 5e éd., vol. 3, n° 1143). En plus, nous avons dit pourquoi nous sommes respectueusement d'avis que ce montant a été calculé en vertu d'un principe erroné. Nous croyons donc que le jugement de la Cour du Banc du Roi doit être modifié sur ce point. "La valeur réelle de l'immeuble" (suivant l'expression de l'article 421 de la charte de Montréal que nous avons reproduit plus haut) c'est, dans le cas qui nous occupe:

la valeur du fonds

- (a) appréciée en tenant compte des droits conférés sur ce fonds à la cité de Montréal par sa charte et, en particulier, par la loi 3 Geo. V, c. 54, s. 43;

(1) [1917] A.C. 187, at p. 194.

(2) [1914] K.B. 629, at pp. 636, 637.

- (b) diminuée de toute la dépréciation qui résulte de la servitude de passage imposée sur ce fonds par l'auteur des intimés.

1928
LA CITÉ DE
MONTRÉAL
v.
MAUCOTEL.
Rinfret J.

Ce que les intimés perdent par la transformation de leur ruelle en rue publique peut être insignifiant du point de vue pécuniaire; mais l'enquête devant la Cour Supérieure ne nous fournit aucune donnée pour en établir la valeur, comprise comme nous venons de l'indiquer. Dans les circonstances, toute somme que nous fixerions serait arbitraire.

La Cour du Banc du Roi cependant n'a prononcé contre la cité de Montréal aucune condamnation définitive. L'appelante n'était pas tenue de payer la somme de \$7,000 qui a été indiquée. Elle pouvait, en vertu du jugement, omettre ce paiement et tenter d'en faire modifier le montant en s'adressant à la Commission des Services Publics de Québec qui, ainsi qu'il fut admis devant nous, est le corps compétent en matière d'expropriations de ce genre. Elle n'a pas cru devoir profiter de ce choix qui lui fut laissé. Elle a préféré se pourvoir en appel devant nous. Elle peut faire valoir, en faveur de la voie qu'elle a suivie, l'argument que si le montant fixé par la Cour du Banc du Roi est excessif, l'effet du jugement est, comme seule alternative, de la forcer à payer une somme injuste, pour éviter d'avoir recours à l'expropriation; et le résultat, du point de vue pratique, est de la priver virtuellement de son option.

D'autre part, nous n'avons pas juridiction pour contraindre les parties à aller devant la Commission des Services Publics de Québec; nous pouvons seulement retourner le dossier à la Cour Supérieure pour y faire déterminer la "somme juste et raisonnable", que réclament les intimés par leur action et qu'ils ont consenti d'accepter en échange de leur propriété, dont la cité s'est emparée.

Il faut éviter cependant la multiplicité des enquêtes à laquelle les parties seraient exposées si nous laissons à la cité de Montréal, après que la Cour Supérieure aura fixé le montant de l'indemnité, la faculté de recourir à l'option de procéder par voie d'expropriation.

Nous pourrions dire qu'en inscrivant devant la Cour suprême du Canada, sans réserve ni restriction, la cité de Montréal peut être tenue pour avoir abandonné son droit à cette option. A tout événement, en nous rendant à sa

1928
 LA CITÉ DE
 MONTRÉAL
 .v.
 MAUCOTEL.
 Rinfret J.

demande de modifier le jugement de la Cour du Banc du Roi, nous pouvons certainement y mettre comme condition qu'elle renonce à ce droit.

Nous ordonnons donc, à la condition que la cité de Montréal renonce à l'option de procéder par voie d'expropriation, que le dossier soit retourné à la Cour Supérieure pour y faire déterminer le montant de l'indemnité qui devra être payé aux intimés. A défaut par la cité d'abandonner expressément cette option en en donnant avis aux intimés dans les trente jours de la signification du présent jugement, le jugement de la Cour du Banc du Roi sera maintenu purement et simplement. Sous tous autres rapports, ce jugement est confirmé.

Quant aux frais, nous croyons que l'objet principal du litige était de déterminer si la cité de Montréal avait eu raison de s'emparer de la ruelle et d'en faire une rue publique sans payer d'indemnité aux intimés. Tout ce litige doit être traité comme une cause d'expropriation et les frais de l'appel à cette cour doivent être mis à la charge de l'appelante.

Judgment of appellate court varied.

Solicitors for the appellant: *Damphousse, Butler & St-Pierre.*

Solicitors for the respondents: *Dorais & Dorais.*
