

Golden Eagle Canada Limited Appellant;

and

The Municipal Corporation of the City of St-Romuald d'Etchemin Respondent.

1976: May 20; 1976: October 5.

Present: Judson, Ritchie, Pigeon, Beetz and de Grandpré JJ.

ON APPEAL FROM THE COURT OF APPEAL FOR QUEBEC

Municipal law — Assessment — Real value of tanks under construction — Replacement value — Absence of palpable error — Cities and Towns Act, R.S.Q. 1964, c. 193, ss. 485, 486 — Charter of the City of Montreal, 1960, 1959-60 (Qué.), c. 102 as amended, ss. 818, 827 — Real Estate Assessment Act, 1971 (Qué.), c. 50, ss. 1(q), 8, 10.

Appellant disputes the assessment of its property as homologated by respondent and affirmed by the Provincial Court and the Court of Appeal.

The municipal assessor had made an assessment of five tanks under construction and various works attached to them which were completed; he assessed them at about eighty per cent of the replacement cost at the time of his visit. Appellant agreed with the replacement cost but argued that it was unrelated to the real value of the half-completed tanks; it contended that the real value was nil as long as construction was not completed and in operation. It contended that the assessor did not recognize the existence of an internal functional depreciation of one hundred per cent, which exists when a building does not meet the needs for which it was constructed.

The Court of Appeal held that these buildings, although not completed, were identifiable with the function they were to perform, and that their real value was proportional to their partial completion.

Held: The appeal should be dismissed.

Appellant relied on s. 827 of the *Charter of the City of Montreal* in support of its argument which it says underlies all Quebec municipal law. However, this section applies only to the territory of the city of Montreal and its existence implies that an improvement under construction in principle could have a real value greater than zero; on the other hand, one may ask whether this section of the 1970 enactment does not concern a specific case of failure to enter on the roll at the time of the

Golden Eagle Canada Limited Appelante;

et

La Corporation municipale de la cité de St-Romuald d'Etchemin Intimée.

1976: le 20 mai; 1976: le 5 octobre.

Présents: Les juges Judson, Ritchie, Pigeon, Beetz et de Grandpré.

EN APPEL DE LA COUR D'APPEL DU QUÉBEC

Droit municipal — Évaluation — Valeur réelle de réservoirs en cours de construction — Valeur de remplacement — Absence d'erreur manifeste — Loi des cités et villes, S.R.Q. 1964, c. 193, art. 485, 486 — Charte de la cité de Montréal, 1960, 1959-60, (Qué.), c. 102 et mod., art. 818-827 — Loi sur l'évaluation foncière, 1971 (Qué.), c. 50, art. 1q), 8, 10.

L'appelante conteste l'évaluation de ses biens telle qu'homologuée par l'intimée et qui fut confirmée par la Cour provinciale et la Cour d'appel.

L'estimateur municipal avait fait l'évaluation de cinq réservoirs en cours de construction ainsi que de travaux terminés s'y rattachant; il les a évalués à environ 80 pour cent du coût de leur remplacement au moment de sa visite. L'appelante est d'accord avec le coût de remplacement mais prétend qu'il n'a aucune relation avec la valeur réelle des réservoirs à moitié terminés; elle prétend que la valeur réelle est nulle tant que la construction n'est pas complétée et l'exploitation commencée. Elle reproche à l'estimateur de ne pas avoir reconnu l'existence d'une dépréciation fonctionnelle interne de 100 pour cent, qui existe lorsqu'un bâtiment ne répond pas aux besoins pour lesquels il a été construit.

La Cour d'appel avait jugé que ces constructions, bien que non complétées, s'identifiaient à la fonction qu'elles auraient à remplir et que leur valeur réelle était proportionnelle à leur parachèvement.

Arrêt: Le pourvoi doit être rejeté.

L'appelante a invoqué à l'appui de son argumentation l'art. 827 de la *Charte de la ville de Montréal* qui serait sous-jacent à tout le droit municipal du Québec. Or, cet article ne s'applique qu'au seul territoire de la ville de Montréal et son existence implique qu'une amélioration en voie de construction pourrait en principe avoir une valeur supérieure à zéro; d'autre part, on pourrait se demander si cet article, dans sa formulation de 1970, ne vise pas le cas particulier de la non-inscription sur le rôle

annual assessment a building which should have appeared there.

Section 10 of the *Real Estate Assessment Act* is not applicable here because this Act, which came into force on January 1, 1972, has no retroactive effect.

In all cases of construction for special purposes, the assessor must calculate the replacement value, and in determining the theoretical market value must consider the owner as a possible purchaser; the price which he would offer must then be calculated not on a subjective value, but on an objective value, according to the ordinary principles of a property replacing the one to be valued.

Appellant contended, in the event that its fundamental proposition was not accepted, that the assessor should have recognized an internal functional depreciation not of one hundred per cent, but of a figure to be determined; the Court will not intervene on this question of fact since the record reveals no palpable error.

Montreal v. Sun Life Assurance Company of Canada, [1952] 2 D.L.R. 81, applied; *Guy Towers Inc. v. City of Montreal*, [1969] S.C.R. 738, referred to.

APPEAL from a decision of the Court of Appeal of Quebec affirming a judgment of the Provincial Court. Appeal dismissed.

A. J. Campbell, Q.C., for the appellant.

Pierre Delisle, for the respondent.

The judgment of the Court was delivered by

DE GRANDPRÉ J.—Appellant disputes the real estate assessment made of its property, homologated by respondent and affirmed by the Quebec courts.

In 1970, Golden Eagle had a refinery under construction. During the month of May the municipal assessor visited the premises, in accordance with the provisions of the *Cities and Towns Act*, R.S.Q. 1964, c. 193. In light of his observations and information received from appellant, he made his own calculations to determine the value of what he saw, since the large-scale works under construction were not completed. He assigned a value of \$432,280, which is not disputed, to the land and the completed improvements, that is the enclosures, warehouses, office and residence.

lors de sa confection annuelle d'un immeuble qui aurait dû y apparaître.

L'article 10 de la *Loi sur l'évaluation foncière* ne trouve pas ici application, cette loi, entrée en vigueur le 1^{er} janvier 1972, n'ayant pas d'effet rétroactif.

Dans tous les cas de construction à destination spéciale, la détermination de la valeur réelle oblige l'estimateur à calculer la valeur de remplacement et, dans la détermination de la valeur d'échange hypothétique, à considérer le propriétaire comme un acheteur possible; le prix qu'il offrirait doit alors être calculé suivant la valeur objective et non sur une valeur subjective, conformément aux principes ordinaires d'un immeuble remplaçant celui à évaluer.

L'appelante a soumis, au cas où sa proposition de base ne serait pas acceptée, qu'une dépréciation fonctionnelle interne, non pas de 100 pour cent mais d'un chiffre à être déterminé, aurait dû être reconnue par l'estimateur; la Cour n'intervient pas sur cette question de fait, le dossier ne révélant aucune erreur manifeste.

Arrêt appliqué: *Montréal c. Sun Life Assurance Company of Canada*, [1952] 2 D.L.R. 81; arrêt mentionné: *Guy Towers Inc. c. La Cité de Montréal*, [1969] R.C.S. 738.

POURVOI à l'encontre d'un arrêt de la Cour d'appel du Québec confirmant un jugement de la Cour provinciale. Pourvoi rejeté.

A. J. Campbell, c.r., pour l'appelante.

Pierre Delisle, pour l'intimée.

Le jugement de la Cour a été rendu par

LE JUGE DE GRANDPRÉ—L'appelante se plaint de l'évaluation foncière faite de ses biens homologuée par l'intimée et confirmée par les tribunaux du Québec.

En 1970, Golden Eagle avait en chantier une raffinerie. Au cours du mois de mai, l'estimateur municipal, conformément aux prescriptions de la *Loi des cités et villes*, S.R.Q. 1964, c. 193, visita les lieux. À la lumière de ses constatations et des renseignements reçus de l'appelante, il fit ses propres calculs pour établir la valeur de ce qu'il avait sous les yeux, les travaux d'envergure en cours n'étant pas terminés. Au terrain ainsi qu'aux améliorations terminées, savoir clôtures, entrepôts, bureau et résidence, il donna une valeur de \$432,280 qui n'est pas contestée.

The appeal is against the assessment of \$1,979,-620 for five tanks under construction and various works attached to them which were completed, such as the foundations, pipes and decks. (I shall refer to these together as "tanks under construction".) According to the assessor's testimony, these figures represented about eighty per cent of the replacement cost of the tanks under construction at the time of his visit; he preferred not to assess the tanks under construction at one hundred per cent of the replacement cost, for reasons which he gave in his testimony:

[TRANSLATION] ... to keep a certain safety margin, and also to take into account the fact that it is very difficult to determine the exact value of a building under construction.

For the purposes of its pleadings appellant admitted from the outset the accuracy of the assessor's calculations of the replacement cost, but contended forcefully that this cost is unrelated to the real value of the half-completed tanks. Appellant pointed out that it is the real value that the assessor must find, under s. 485 of the *Cities and Towns Act*.

The notice of appeal to the Provincial Court expresses appellant's grounds of appeal as follows:

[TRANSLATION] The assessment was made without taking into account the functional and internal depreciation of the said property, which had no commercial use at the time of the said assessment.

The expression "functional and internal depreciation" is certainly a typographical error, and the word "and" should be deleted. What is undoubtedly meant is the internal functional depreciation which exists, according to the evidence, when a "building does not meet the needs for which it was constructed", does not suit its intended purpose. In the case at bar, there could be no question of the two other types of depreciation mentioned by the witnesses, that is, physical depreciation resulting from the use of the buildings, which certainly did not exist here, and external functional depreciation resulting from economic factors such as market loss, which no one suggests existed here.

Appellant's complaint is therefore that Mr. Bergevin, the assessor, did not recognize the exist-

Le pourvoi s'attaque à l'évaluation de \$1,979,-620 faite de cinq réservoirs en cours de construction et de divers travaux s'y rattachant qui eux étaient terminés, tels que fondations, tuyauterie, ponts. (Je donnerai à cet ensemble l'appellation «réservoirs en construction».) Ces chiffres de l'estimateur, d'après son témoignage, reflètent environ 80 pour cent du coût de remplacement de ces réservoirs en construction au moment de sa visite; il a préféré ne pas évaluer ces réservoirs en construction à 100 pour cent du coût de remplacement pour les raisons qu'il donne dans son témoignage:

... pour me garder une certaine marge de sécurité, et pour tenir compte aussi du fait qu'il est très difficile d'établir exactement la valeur d'un immeuble en construction.

L'appelante, pour les fins de sa procédure, admet depuis le début la justesse des calculs de l'estimateur quant au coût de remboursement, mais elle soutient avec vigueur que ce coût n'a aucune relation avec la valeur réelle des réservoirs à moitié terminés. Or, rappelle l'appelante, c'est cette valeur réelle que doit rechercher l'estimateur aux termes de l'art. 485 de la *Loi des cités et villes*.

L'avis d'appel à la Cour provinciale exprime le grief de l'appelante en ces termes:

L'évaluation a été fixée sans tenir compte de la dépréciation fonctionnelle et interne de ladite propriété qui n'avait aucune utilité commerciale lors de ladite évaluation.

L'expression «dépréciation fonctionnelle et interne» est certainement une erreur de copiste, le mot «et» devant être rayé. Il s'agit sans aucun doute de la dépréciation fonctionnelle interne qui existe d'après la preuve lorsqu'un «bâtiment ne répond pas aux besoins pour lesquels il a été construit», ne répond à sa destination. En l'espèce, il ne saurait être question des deux autres types de dépréciation mentionnés par les témoins, savoir la dépréciation physique, découlant de l'usure des constructions qui certes n'existe pas ici, et la dépréciation fonctionnelle externe, découlant de facteurs économiques comme la perte de marchés, dont personne ne suggère ici l'existence.

L'appelante se plaint donc que l'estimateur Bergevin n'a pas reconnu l'existence d'une dépréciation

ence of internal functional depreciation. The reason for his refusal is found in his testimony:

[TRANSLATION] ... I could not see how Golden Eagle could construct buildings which did not meet the needs for which it had built them.

Golden Eagle finds in this an error in law. In its submission, a real estate improvement of a unique nature such as a refinery has no value if it is not completed and in operation, since each petroleum company has its own techniques and procedures. Until that time, it does not meet the needs for which it was begun, and internal functional depreciation of one hundred per cent must be set off against the replacement cost, so that the real value of the tanks under construction should have been recorded as zero.

The Provincial Court rejected this contention:

[TRANSLATION] To reduce the value to nothing, for scrap iron, is not the appropriate conclusion, and the Court has not found it in the cases.

Bélanger J.A., speaking for the Court of Appeal, after citing this sentence and the surrounding paragraphs, wrote:

[TRANSLATION] The assessment should be made according to the real value of appellant's property. There were buildings erected on its land; although they were not completed, they were identifiable at that time with the function they were to perform. There were parts of tanks and of pipe and communication systems which had a real value proportional to their partial completion.

Golden Eagle sees in this an error which must be corrected.

Appellant recognizes that no part of the *Cities and Towns Act* expressly supports its proposition. However, it sees in the *Charter of the City of Montreal* a statement of principle that it relies on, and which it says underlies all Quebec municipal law. It refers this Court to s. 827 of the *Charter*, from which the following extracts are taken:

The assessor shall fix the real value:

(a) ...

(b) of any building the valuation of which does not appear on the rolls and of any enlarged or altered building.

tion fonctionnelle interne. La raison de son refus se retrouve dans son témoignage:

... je voyais mal la Golden Eagle construisant des immeubles qui ne répondraient pas aux besoins pour lesquels elle les construisait.

Golden Eagle voit là une erreur de droit. D'après elle, une amélioration immobilière de type unique comme une raffinerie, chaque compagnie de pétrole ayant ses techniques et ses procédés propres, n'a aucune valeur tant qu'elle n'est pas complétée et en exploitation. Jusqu'à ce moment-là, elle ne répond pas aux besoins pour lesquels elle a été mise en chantier et il faut placer en regard du coût de remplacement une dépréciation fonctionnelle interne de 100 pour cent de sorte que la valeur réelle des réservoirs en construction aurait dû être inscrite comme zéro.

La Cour provinciale a rejeté cette prétention:

Réduire cette valeur à néant pour la mitraille et la ferraille n'est pas la conclusion adéquate et le Tribunal ne l'a pas rencontrée dans la jurisprudence.

M. le juge Bélanger, parlant pour la Cour d'appel, après avoir cité cette phrase et les paragraphes l'entourant, écrit:

L'évaluation devait se faire suivant la valeur réelle des immeubles de l'appelante. Sur le terrain de celle-ci il y avait des constructions d'érigées; bien que non complétées, elles s'identifiaient dès ce moment à la fonction qu'elles auraient à remplir; il s'agissait de portions de réservoirs et de systèmes de tuyauterie et de communication qui avaient une valeur réelle proportionnelle à leur parachèvement.

Golden Eagle voit là une erreur qu'il faudrait corriger.

L'appelante reconnaît qu'aucun texte de la *Loi des cités et villes* ne fonde expressément sa proposition. Mais elle voit dans la *Charte de la ville de Montréal* l'expression du principe qu'elle invoque et qui serait sous-jacent à tout le droit municipal du Québec. Elle nous réfère à l'art. 827 de la *Charte* dont elle cite les extraits suivants:

L'estimateur fixe la valeur réelle:

a) ...

b) de tout bâtiment dont l'évaluation n'apparaît pas aux rôles et de tout bâtiment agrandi ou modifié.

He shall amend such valuation rolls accordingly and indicate as the date of imposition based on the new valuation the date of the first of the following:

- (1) that when the works were reasonably completed;
- (2) that when the occupancy of the building or of the altered part thereof commences;
- (3) that of the last day of the period of twenty-four months computed from the first day on which the execution of the works commences.

I do not see how this text supports Golden Eagle's proposition in the least. First, this provision, which obviously applies only to the territory of the city of Montreal, would not be necessary if an improvement under construction in principle could not have a real value greater than zero. Second, one may ask, though I shall not answer this question, whether s. 827 of the 1970 enactment does not concern a specific case, that is the failure to enter on the roll at the time of the annual assessment (s. 818 of the *Charter*) a building which should have appeared there; this omission could apply to several years, since under the last paragraph the taxpayer may be required to pay property taxes on his property not only for the current fiscal year, but also for the two preceding fiscal years. This would be the equivalent for Montreal of the rule in s. 486 of the *Cities and Towns Act*, which provides, in the event of an omission from the roll, for retroactive entry for three years. The only difference between the *Cities and Towns Act* and the *Charter of the City of Montreal* would be that the latter sets a starting point for the case of a building under construction at the time of the assessment, which the Act does not do. In this interpretation, s. 827 of the *Charter* does not go further and make the rule that the assessor could not assign a value to improvements then under construction, when he is preparing the valuation roll each year.

In support of its proposition, Golden Eagle relied also on the *Real Estate Assessment Act*, 1971 (Qué.), c. 50, s. 10 of which provides:

No structure which must be entered on the roll shall be entered before it is substantially completed or substan-

Il modifie ces rôles d'évaluation en conséquence et indique comme date de l'imposition basée sur la nouvelle évaluation la date du premier des faits suivants à se produire:

- 1) celle où les travaux ont été raisonnablement terminés;
- 2) celle à laquelle le bâtiment ou la partie modifiée a commencé à être occupé;
- 3) celle du dernier jour d'une période de vingt-quatre mois calculée à compter du premier jour de l'exécution des travaux ...

Je ne vois pas que ce texte apporte le moindre support à la thèse de Golden Eagle. D'une part, cette prescription qui ne s'applique évidemment qu'au seul territoire de la ville de Montréal ne serait pas nécessaire si une amélioration en voie de construction ne pouvait avoir en principe une valeur réelle supérieure à zéro. D'autre part, on peut se demander, mais je n'apporterai pas de réponse à cette question, si cet art. 827, dans sa formulation de 1970, ne vise pas un cas bien particulier, savoir la non-inscription sur le rôle lors de la confection annuelle (art. 818 de la *Charte*) d'un immeuble qui aurait dû y apparaître, cette omission pouvant remonter à plusieurs années puisqu'aux termes du dernier paragraphe de l'art. 827, le contribuable peut être appelé à payer des contributions foncières sur son immeuble non seulement pour l'exercice en cours mais aussi pour les deux exercices précédents. Ce serait alors l'équivalent pour Montréal de la règle posée par l'art. 486 de la *Loi des cités et villes* qui, en cas d'omission au rôle, permet l'inscription rétroactive pour trois ans. La seule différence entre la *Loi des cités et villes* et la *Charte de la ville de Montréal* serait que cette dernière impose un point de départ pour le cas d'un édifice en construction au moment de l'évaluation, ce que ne fait pas la Loi. D'après cette lecture, l'art. 827 de la *Charte* n'irait pas plus loin et n'établirait nullement la règle que l'estimateur, en dressant chaque année son rôle d'évaluation, ne pourrait pas donner une valeur aux améliorations alors en construction.

Au soutien de sa proposition, Golden Eagle invoque aussi la *Loi sur l'évaluation foncière*, 1971 (Qué.), c. 50, dont l'art. 10 prescrit:

Aucune construction qui doit être portée au rôle ne l'est avant d'être substantiellement terminée ou substantiel-

tially occupied for the purpose of its initial destination or of a new destination, unless two years have elapsed since the beginning of the work. This section applies to changes, alterations and new construction.

Without dwelling on the fact that this Act is a far-reaching reform of the real estate assessment system, that in s. 8 it adopts the criterion of market value (defined in s. 1(q)), and that in 1973 this criterion was replaced in c. 31 of the Statutes of Quebec by that of the real value, I would point out, along with the Provincial Court, that this Act, which came into force on January 1, 1972, has no retroactive effect. I concur in the opinion of the Quebec courts that it could not even begin to solve the problem.

Pleading an error in law on the part of the assessor, appellant develops its argument as follows:

[TRANSLATION] . . . the only taxable units were the land and the completed parts. The other parts, unconnected, scattered, barely begun, could have neither a market value nor any economic value, because in their condition at the time of the assessment they had no use.

Appellant itself committed the error in law when it forgot that in all cases of construction for special purposes the assessor must necessarily calculate the replacement value in order to determine the real value, and in determining the theoretical market value must consider the owner as a possible purchaser. The Privy Council confirmed and reconfirmed this view in *Montreal v. Sun Life Assurance Co. of Canada*¹. To the extract cited by Bélanger J.A., I would add the following:

(at p. 94)

As they have said, the Board accepts the view that the true test is what a willing buyer would give and a willing seller take.

In many, perhaps in most cases, this figure is not difficult to discover—the first three methods mentioned by the Judge of the Superior Court point out the way. But in a limited number of cases none of these sources of information is available and what such a buyer would

ment occupée pour les fins de sa destination initiale ou d'une nouvelle destination, sauf si deux ans se sont écoulés depuis le début des travaux. Cet article s'applique à la modification et à la transformation, aussi bien qu'à la construction nouvelle.

Sans insister sur le fait que cette loi constitue une réforme en profondeur du régime d'évaluation foncière, que par son art. 8 elle adopte le critère de la valeur marchande (expression définie à l'art. 1q) et qu'en 1973 par le c. 31 des Lois du Québec ce critère fut remplacé par celui de la valeur réelle, je rappellerai après la Cour provinciale et la Cour d'appel que cette loi, entrée en vigueur le 1^{er} janvier 1972, n'a pas d'effet rétroactif. Comme les tribunaux du Québec, je suis d'avis qu'elle ne saurait nous apporter même un début de solution.

Plaidant erreur de droit de la part de l'estimateur, l'appelante développe sa pensée en ces termes:

... les seuls éléments taxables étaient le terrain ainsi que les éléments terminés. Les autres éléments, disparates et éparpillés, à peine ébauchés, ne sauraient avoir une valeur marchande ni une valeur économique quelconque, faute, en leur état au moment de l'évaluation, d'aucune fonctionnalité.

C'est l'appelante elle-même qui commet une erreur de droit lorsqu'elle oublie que, dans tous les cas de construction à destination spéciale, la détermination de la valeur réelle oblige nécessairement l'estimateur à calculer la valeur de remplacement et, dans la détermination de la valeur d'échange hypothétique, à considérer le propriétaire comme un acheteur possible. Le Conseil privé l'a affirmé et réaffirmé dans *Montréal c. Sun Life Assurance Co. of Canada*¹. A l'extrait cité par M. le juge Bélanger, j'ajouterais les suivants:

(à la p. 94)

[TRADUCTION] Comme elle l'a indiqué, la Commission admet que le meilleur critère est ce qu'un acheteur accepte de donner et ce qu'un vendeur accepte de recevoir.

Dans la plupart des cas, sinon tous, ce montant est facile à découvrir—it suffit de suivre les trois premières méthodes mentionnées par le juge de la Cour supérieure. Mais dans un nombre limité de cas, aucune de ces sources d'information n'est disponible; on doit alors

¹ [1952] 2 D.L.R. 81.

¹ [1952] 2 D.L.R. 81.

give or a seller would take can only be ascertained by indirect means. As has been said those means are to be found by relying upon the replacement value however that term may be interpreted or upon the revenue value, or by a mixture of the two.

(at p. 102)

... It is the objective not the subjective value which has to be determined though, as has been said, the owner is to be regarded as one of a possible number of buyers, and subject to careful criticism and a sufficient qualification of price, the cost which he chose to incur is a relevant factor.

I do not hesitate to adopt the following remarks of Bélanger J.A.:

[TRANSLATION] The legal meaning of the expression "real value" and the principles for determining it have now been clearly established in the case law: when a property is of a type the sale of which is difficult to imagine, the ultimate goal must still be to find the market value of the property; consideration must be given not only to the price which a purchaser would pay, but also to that at which the owner would sell, and from this point of view the owner may be considered as any other possible purchaser, and the price which he would offer may be calculated not on a subjective value, but on an objective value, according to the ordinary principles of a property replacing the one to be valued. The property must be valued in the condition in which it is.

One final point: appellant invited the Court, in the event that we do not agree with its fundamental proposition, to reduce the assessment by finding that the assessor should have recognized internal functional depreciation not of one hundred per cent, but of a figure to be determined. The question would then be one of fact, in which there would be no ground for the Court to intervene unless there was palpable error—*Guy Towers Inc. v. City of Montreal*², at p. 740. In this regard, the assessor's competence must be given full weight—*Montreal v. Sun Life Assurance Co. of Canada*, cited above, at p. 97:

The various considerations applicable and the weight to be applied to each must be left to the judgment of the appropriate bodies, subject to the control of those to whom an appeal is given, always remembering that any interference with the original decision must not be lightly undertaken.

² [1969] S.C.R. 738.

recourir à des moyens indirects pour déterminer ce qu'un vendeur accepterait de donner et ce qu'un vendeur accepterait recevoir. Comme on l'a dit, ces moyens reposent sur le calcul de la valeur de remplacement, quel que soit le sens de cette expression, ou sur la valeur de rapport ou sur les deux.

(à la p. 102)

... C'est la valeur objective et non subjective qu'il convient de déterminer bien que, comme on l'a déjà dit, le propriétaire doive être considéré comme un des acheteurs possibles et, sous réserve d'une analyse soigneuse et d'une détermination convenable du prix, ce qu'il est prêt à payer constitue un facteur pertinent.

Je n'ai aucune hésitation à faire miennes les paroles suivantes de M. le juge Bélanger:

Le sens juridique de l'expression «valeur réelle» et les principes de sa détermination ont maintenant été établis clairement par la jurisprudence; lorsqu'un immeuble est d'un type dont la vente est difficilement prévisible, l'objectif ultime demeure néanmoins de trouver la valeur d'échange de l'immeuble; il faut tenir compte non seulement du montant qu'un acheteur paierait mais aussi de celui auquel le propriétaire vendrait et, sous cet aspect, le propriétaire peut être considéré comme tout autre acheteur possible et le prix qu'il offrirait calculé, non pas sur une valeur subjective, mais suivant la valeur objective, conformément aux principes ordinaires d'un immeuble remplaçant celui à évaluer. L'immeuble doit être évalué dans la condition où il se trouve.

Un dernier point. L'appelante nous a invités, au cas où nous ne serions pas d'accord avec sa proposition de base, à réduire l'évaluation en déclarant qu'une dépréciation fonctionnelle interne non pas de 100 pour cent mais d'un chiffre à être déterminé aurait dû être reconnue par l'estimateur. Il s'agirait alors d'une question de fait où il n'y a lieu pour cette Cour d'intervenir qu'au cas d'erreur manifeste—*Guy Towers Inc. c. La Cité de Montréal*², à la p. 740. Dans cette recherche, il faut donner à la compétence de l'estimateur tout son poids—*Montréal c. Sun Life Assurance Co. of Canada* précité, à la p. 97:

[TRADUCTION] C'est aux organismes appropriés qu'il faut laisser décider de l'application de ces diverses considérations et du poids qu'il faut leur donner, sous réserve du contrôle exercé par les juridictions d'appel qui doivent savoir qu'on ne peut modifier à la légère la décision initiale.

² [1969] R.C.S. 738.

In light of this criterion, the record reveals no error of this nature.

I would dismiss the appeal with costs.

Appeal dismissed with costs.

Solicitors for the appellant: Campbell, Pepper & Laffoley, Montreal.

Solicitors for the respondent: Pinsonnault, Pothier, Bégin, Delisle & Veilleux, Québec.

Or le dossier à la lumière de ce critère ne révèle aucune erreur de cette nature.

Je rejette le pourvoi avec dépens.

Pourvoi rejeté avec dépens.

Procureurs de l'appelante: Campbell, Pepper & Laffoley, Montréal.

Procureurs de l'intimée: Pinsonnault, Pothier, Bégin, Delisle & Veilleux, Québec.