

1969
 *Fév. 11, 12
 Mai 16

GUY TOWERS INC. APPELANTE;
 ET
 LA CITÉ DE MONTRÉAL INTIMÉE.

EN APPEL DE LA COUR DU BANC DE LA REINE,
 PROVINCE DE QUÉBEC

Corporation municipale—Évaluation d'un immeuble—Valeur réelle—Valeur économique—Valeur de remplacement—Valeur locative—Charte de la Ville de Montréal, 1959-60, 8-9 Eliz. II, c. 102.

Les griefs de la compagnie appelante à l'encontre de l'évaluation municipale de son immeuble au montant de \$3,127,000 ont été successivement rejetés par le Bureau de revision, la Cour du magistrat et la Cour d'appel. La compagnie a alors appelé à cette Cour. Elle a invoqué le moyen retenu par le juge dissident en Cour d'appel à l'effet qu'en prenant la moyenne de la valeur économique, telle que rectifiée par lui, et de la valeur de remplacement on obtient un montant de \$3,050,000 mais qu'un acheteur n'accepterait pas de payer ce montant alors qu'il peut obtenir un immeuble semblable mais vacant pour \$2,500,000. D'où la conclusion du juge qu'il faudrait fixer la valeur réelle à \$2,650,000.

Arrêt: L'appel doit être rejeté.

La valeur de remplacement est, tout comme la valeur économique, une estimation théorique faite selon des critères adoptés dans un but d'uniformité. Elle ne signifie pas que l'on puisse acheter un terrain semblable et construire un immeuble identique à ce prix. La preuve au dossier le démontre. Cette valeur de remplacement ne peut donc pas être équitablement employée comme l'a fait le juge dissident.

*CORAM: Les Juges Fauteux, Abbott, Martland, Hall et Pigeon.

Bien qu'il y ait eu une erreur manifeste dans le jugement du Bureau de revision quant à la superficie louée par étage, cette erreur n'a pas causé préjudice parce qu'elle n'a pas influé sur le calcul, qui a été fait correctement, de la valeur locative ayant servi à déterminer la valeur économique.

1969
 GUY TOWERS
 INC.
 v.
 CITÉ DE
 MONTRÉAL

Municipal corporations—Municipal valuation of property—Real value—Economic value—Replacement value—Rental value—City of Montreal Charter, 1959-60, 8-9 Eliz. II, c. 102.

The grounds advanced by the appellant company against the municipal valuation of \$3,127,000 placed on its property were successively rejected by the Board of Revision, the Magistrate's Court and the Court of Appeal. It then appealed to this Court. The appellant invoked the ground advanced by the dissenting judge of the Court of Appeal that by taking the average between the economic value, as adjusted by him, and the replacement value a sum of \$3,050,000 was obtained but that a buyer would not pay that price when he could have a similar building but vacant for \$2,500,000. The judge then concluded that the real value should be fixed at \$2,650,000.

Held: The appeal should be dismissed.

The replacement value is, as well as the economic value, a theoretical estimate calculated according to criteria adopted for purposes of uniformity. That value does not mean that one could purchase a similar lot and build an identical building for that price. That is in evidence. Such replacement value could not equitably be used as the dissenting judge did.

Although there was a manifest error as to the rented area on each floor, that error was not prejudicial as it did not influence the computation, which was correctly made, of the rental value which had served to determine the economic value.

APPEAL from a judgment of the Court of Queen's Bench, Appeal Side, Province of Quebec¹, affirming the municipal valuation of a property. Appeal dismissed.

APPEL d'un jugement de la Cour du banc de la reine, province de Québec¹, confirmant l'évaluation municipale d'un immeuble. Appel rejeté.

Gordon L. Echenberg, pour l'appelante.

Roger Pigeon, c.r., et *Pierre Godbout, c.r.*, pour l'intimée.

Le jugement de la Cour fut rendu par

LE JUGE PIGEON:—Le litige a trait à l'évaluation municipale d'un immeuble. Les griefs de l'appelante ont été suc-

¹ [1968] B.R. 277.

1969
 GUY TOWERS
 INC.
 v.
 CITÉ DE
 MONTRÉAL
 —
 Le Juge
 Pigeon
 —

cessivement rejetés par le Bureau de revision, la Cour de magistrat et la Cour d'appel¹. Comme il s'agit essentiellement d'une question de fait, il est clair qu'il n'y a pas lieu d'intervenir à moins d'une erreur manifeste. De tous les moyens soumis par l'appelante, deux seulement soulèvent une telle question.

Il y a en premier lieu le moyen qui fait l'objet de la dissidence du juge en chef de la Province. Après avoir rectifié comme il lui paraît à propos de le faire la base du calcul de la «valeur économique», il obtient en prenant la moyenne de cette valeur et de la «valeur de remplacement» un montant de \$3,050,000, soit pratiquement le même chiffre que l'évaluation contestée de \$3,127,000 pour le rôle déposé le 1^{er} décembre 1955 et sensiblement plus que l'évaluation portée au rôle antérieur. Cependant, il dit ensuite:

Même en tenant compte des baux existants, je ne crois pas qu'«un acheteur qui n'est pas obligé d'acheter, mais qui désire acheter» accepte de payer \$3,050,000 pour un immeuble alors qu'il peut en obtenir un semblable mais vacant pour \$2,500,000.

Et il conclut que pour rendre justice aux parties, il faudrait fixer la valeur réelle à \$2,650,000.

A l'encontre de ce raisonnement, l'intimée a fait valoir que la valeur de remplacement fixée au chiffre ci-dessus mentionné est, tout comme la valeur économique, une estimation théorique faite selon des critères adoptés dans un but d'uniformité. Elle ne signifie pas que l'on puisse acheter un terrain semblable et construire un immeuble identique à ce prix. Au contraire, on a la preuve au dossier qu'alors que dans cette «valeur de remplacement» le terrain est estimé à \$86,900, c'est \$350,000 que l'appelante a déboursé pour s'en porter acquéreur. Quant au bâtiment, il est démontré qu'il aurait fallu en 1955 déboursier plus que les \$2,500,000 pour le reconstruire. Il faut donc dire que la «valeur de remplacement» comme elle a été établie ne peut pas équitablement servir de base au raisonnement ci-dessus relaté lequel suppose qu'il s'agit vraiment du prix courant.

Le second moyen découle d'une erreur incontestable dans le long jugement du Bureau de revision. On y a dit que la superficie louée par étage était de 14,810 p.c. alors que les

¹ [1968] B.R. 277.

baux démontrent 13,810 p.c. En étudiant la décision on se rend compte, cependant, que cette erreur n'a pas causé préjudice à l'appelante parce qu'elle n'a pas influé sur le calcul de la valeur locative servant à déterminer la «valeur économique». Ce calcul a été fait correctement. C'est seulement en critiquant la méthode de calcul proposée par l'appelante que l'on s'est servi du chiffre inexact pour en déduire que la superficie non comprise dans les baux à chaque étage représente 7.5 pour-cent de la superficie totale. Si l'on avait employé le chiffre exact, on aurait trouvé 13.6 pour-cent. Vu que ce calcul avait pour seul objet de démontrer que le chiffre de 25 pour-cent proposé par l'appelante était excessif, la conclusion aurait été la même sans l'erreur, l'écart demeurant encore très appréciable.

1969
 GUY TOWERS
 INC.
 v.
 CITÉ DE
 MONTRÉAL
 Le Juge
 Pigeon

Je suis d'avis de rejeter l'appel avec dépens.

Appel rejeté avec dépens.

Procureurs de l'appelante: Chait, Aronovitch, Salomon, Gelber, Reis & Bronstein, Montréal.

Procureurs de l'intimée: Pagé, Mercier & Beauregard, Montréal.
