

Place Versailles Inc. and La Communauté des Sœurs de la Charité de la Providence
Appellants;

and

Minister of Justice of the Province of Québec *Respondent.*

1976: March 19; 1976: October 5.

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

ON APPEAL FROM THE COURT OF APPEAL FOR QUEBEC

Expropriation — Reconveyance — Second and third expropriations — Commercial development after first expropriation ensured — Failure to adjust on a corresponding basis — Civil Code, arts. 1478, 2098 — Code of Civil Procedure, art. 797 (old version).

In January 1962, the appellant Community concluded a promise of sale of nearly three million square feet of land for \$2,000,000 to Place Versailles Inc. (then known as Lanabar Realty Inc.).

A few months later, the Minister of Roads deposited in the registry office a plan of expropriation which made him the owner of an area of 513,115 square feet included in what the Community had sold to Place Versailles, by accepting the promise of sale with an initial payment of \$100,000.

On August 6 of the same year, appellants signed a notarial deed of sale (registered on August 9, 1962) in which it was stipulated that an expropriated strip would be excluded from the sale; it was also agreed therein that the indemnity to be paid by the expropriating party would be given and paid by the vendor Community to the purchaser company as a reduction of the sale price, the latter reserving the right to dispute the indemnity offered by the Government.

During the same month, Place Versailles began construction of a shopping centre on the land purchased from the Community. In April 1963, the land was annexed by the City of Montreal on conditions which ensured the development of the shopping centre then under construction.

On July 11, 1963, the Minister of Roads reconveyed to the Community part of the land expropriated but, on the other hand, expropriated part of Place Versailles'

Place Versailles Inc. et la Communauté des Sœurs de la Charité de la Providence
Appelantes;

et

Le ministre de la Justice de la province de Québec *Intimé.*

1976: le 19 mars; 1976: le 5 octobre.

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

EN APPEL DE LA COUR D'APPEL DU QUÉBEC

Expropriation — Rétrocession — Deuxième et troisième expropriations — Certitude acquise de développement commercial après la première expropriation — Omission d'ajuster sur base correspondante — Code civil, art. 1478, 2098 — Code de procédure civile, art. 797 (ancien).

La Communauté appelante avait consenti en janvier 1962 une promesse de vente au prix de \$2,000,000 à Place Versailles Inc. (alors connue sous le nom de Lanabar Realty Inc.), pour près de trois millions de pieds carrés de terrain.

Quelques mois après, le ministre de la Voirie déposait au bureau d'enregistrement un plan d'expropriation qui le rendait propriétaire d'une étendue de 513,115 pieds carrés, faisant partie de ce que la Communauté avait ainsi vendu à Place Versailles en acceptant la promesse de vente accompagnée d'un premier versement de \$100,000.

Le 6 août de la même année, les appelantes signèrent un acte d'achat notarié (enregistré le 9 août 1962) où il est stipulé que sera distraite de la vente la lisière de terrain expropriée; il y était entendu aussi que l'indemnité à être payée par l'expropriant serait remise et payée par la Communauté venderesse à la compagnie acquéreur en réduction du prix de vente, cette dernière se réservant le droit de contester l'indemnité offerte par le Gouvernement.

Durant le même mois, Place Versailles entreprit la construction d'un centre commercial sur le terrain acheté de la Communauté. En avril 1963, la Ville de Montréal annexait ce territoire à des conditions qui assuraient le développement du centre commercial en voie de réalisation.

Le 11 juillet 1963, le ministre de la Voirie rétrocédait à la Communauté une partie du terrain exproprié mais par contre, expropriait une partie du terrain de Place

land. Finally, on May 26, 1965, the Minister again expropriated part of what he had reconveyed to the Community in 1963.

On February 25, 1966, a Superior Court judgment granted a motion in which Place Versailles requested that the record be referred to the Public Service Board for the amount of the indemnity to be determined. In this motion, Place Versailles described itself as the expropriated party. Following a preliminary exception filed by the expropriating party, the Board made an order ruling that Place Versailles had an interest only in the indemnity for the expropriation of July 11, 1963. Following this decision, the Community filed a motion to the Board that the indemnity due as a result of the expropriations be fixed. By means of an intervention made in the name of Lanabar Realty Inc., the appellant company requested from the Board that the indemnity to the Community be determined by taking into account "the fact that the commercial potential of these properties was materialized by the development of a shopping centre."

Following the hearing, the Board held that the properties of the Community should be valued as undeveloped land at \$0.95 per square foot and those of Place Versailles as commercial land at \$3 per square foot. To this the Board added an increase in value of ten per cent a year, thus fixing the indemnity awarded to the Community at \$432,727 and to Place Versailles at \$235,917.

The Community and Place Versailles appealed and requested that all the expropriated properties in question be valued as commercial land. While agreeing with the Board's decision concerning the first expropriation, the Court of Appeal disagreed concerning the third expropriation and the total indemnity awarded to the Community was increased to \$627,200.

Appellants appeal to this Court to have the indemnity for the first expropriation of May 30, 1962 also fixed on the basis of \$3 a square foot.

Held: The appeal should be dismissed.

The Court of Appeal was correct in holding that to fix the value for purposes of the third expropriation, it mattered little whether the expropriated party was the Community or Place Versailles. Even if the Community was the owner, that would in no way change the value, which in this case was the market value. There is no question here of special value for the owner.

To fix the indemnity for the first expropriation, the Board seems to have made an inquiry only into the price the Community could have obtained on the market on

Versailles. Enfin, le 26 mai 1965, le ministre exproprie de nouveau une partie de ce qu'il avait rétrocédé à la Communauté en 1963.

Le 25 février 1966, par jugement de la Cour supérieure, est accordée une requête par laquelle Place Versailles demandait que le dossier soit déféré à la Régie des Services publics pour déterminer le montant de l'indemnité; elle s'y désignait comme l'expropriée. Sur une exception préliminaire de l'expropriant, la Régie rend une ordonnance statuant que Place Versailles n'est intéressée dans l'indemnité que pour l'expropriation du 11 juillet 1963. A la suite de cette décision, la Communauté présente une requête à la Régie pour la fixation des indemnités relatives aux terrains expropriés contre elle. Par intervention, faite au nom de Lanabar Realty Inc., la compagnie appelante demande à la Régie que l'indemnité payable à la Communauté soit déterminée en tenant compte du fait que le potentiel commercial de ces terrains s'est matérialisé par le développement d'un centre commercial.

Après audition, la Régie conclut que les terrains de la Communauté doivent être évalués comme du terrain en vrac, valant \$0.95 le pied carré et les terrains de Place Versailles Inc. comme des terrains à caractère commercial, avec une valeur de \$3 le pied carré. A cela la Régie a ajouté 10 pour cent par année, fixant à \$432,727 l'indemnité payable à la Communauté et à \$235,917 celle payable à Place Versailles Inc.

La Communauté et Place Versailles ont interjeté appel pour demander que tous les terrains expropriés en l'espèce soient évalués comme terrains commerciaux. Tout en approuvant la décision de la Régie quant à la première expropriation, la Cour d'appel diffère d'opinion relativement à la troisième expropriation et porte l'indemnité globale attribuable à la Communauté à \$627,200.

Les appelantes demandent maintenant à cette Cour que l'indemnité pour première expropriation du 30 mai 1962 soit également fixée sur la base de \$3 le pied carré.

Arrêt: Le pourvoi doit être rejeté.

La Cour d'appel a eu raison, en fixant la valeur aux fins de la troisième expropriation, de statuer qu'il importe peu que l'exproprié soit la Communauté ou Place Versailles. Même si c'était la Communauté qui était propriétaire, cela ne changeait rien à la valeur qui, en l'occurrence, était la valeur marchande; il n'est pas question ici de valeur spéciale pour le propriétaire.

Pour fixer l'indemnité de la première expropriation, la Régie paraît avoir uniquement recherché quel prix la Communauté aurait pu obtenir sur le marché le jour où

the day when this first expropriation was made, and excluded any consideration of the unregistered deed. The whole of the land was valued as being located in a residential zone, except for a commercial frontage 150 feet deep. However, there was in fact an opportunity for commercial development.

Regarding the first expropriation, an important consideration is the fact that Place Versailles had agreed to pay \$0.70 per square foot a few months earlier. Between the purchase by Place Versailles and the first expropriation, nothing occurred which could be considered as likely to cause a dramatic change in the value. Even if the difference of \$0.25 per square foot between the price paid by Place Versailles and the value assigned by the Board were regarded as insufficient, it should be considered that the Board was far too generous to the expropriated party in setting the value of the land reconveyed to the Community on July 11, 1963 at \$1.045 per square foot, while it valued the land expropriated from Place Versailles on the same day at \$3.30 per square foot.

The Court of Appeal fixed the indemnity for the third expropriation at the actual value, but it thereby granted an important advantage to appellants by omitting to adjust the deduction for the reconveyed land on a corresponding basis. For the 142,216 square feet reconveyed, this makes a difference of over \$320,000. If it is considered that the land reconveyed on July 11, 1963 had the same value as the land expropriated on that day, this means that for the area which was the subject of the first expropriation, the indemnity in effect represents about \$1.57 per square foot. This appears to take sufficiently into account the possibility of commercial development at the time of the first expropriation, and there is no reason to intervene.

APPEAL from a decision of the Court of Appeal of Quebec,¹ varying a judgment of the Superior Court homologating an order of the Public Service Board. Appeal dismissed.

Pierre Pinard, for the appellants.

Emile Colas, Q.C., for the respondent.

The Judgment of the Court was delivered by

PIGEON J.—The purpose of this appeal is a further increase of the expropriation indemnity awarded by the Public Service Board and increased by the Court of Appeal.

¹ [1974] C.A. 175.

cette première expropriation a été faite, en excluant complètement toute considération de l'acte non enregistré. L'ensemble du terrain a été évalué comme situé dans une zone résidentielle, sauf un front commercial de 150 pieds de profondeur. Cependant, il y avait en réalité une possibilité de développement commercial.

Pour les fins de la première expropriation, il faut tenir compte du fait que Place Versailles avait accepté de payer \$0.70 le pied carré, quelques mois avant cette première expropriation. Or, entre l'achat par Place Versailles et la première expropriation, il n'est rien survenu que l'on puisse considérer comme ayant pu provoquer un changement dramatique de la valeur. Et si l'on trouve insuffisant l'écart de \$0.25 le pied carré entre le prix payé par Place Versailles et la valeur allouée par la Régie, il faut alors tenir compte du fait que celle-ci s'est montrée trop généreuse envers l'expropriée en évaluant à \$1.045 le pied carré le terrain rétrocédé à la Communauté le 11 juillet 1963, alors qu'elle évaluait à \$3.30 le pied carré le terrain de Place Versailles exproprié le même jour.

La Cour d'appel a fixé à la valeur réelle l'indemnité pour la troisième expropriation; mais, en omettant d'ajuster sur une base correspondante la déduction pour le terrain rétrocédé, elle s'est trouvée à accorder aux appelantes un avantage important. Pour 142,216 pieds carrés rétrocédés, cela représente une différence de plus de \$320,000. Si l'on considère que le terrain rétrocédé le 11 juillet 1963 valait le même prix que le terrain exproprié le même jour, cela veut dire que pour la superficie ayant fait l'objet de la première expropriation, l'indemnité représente environ \$1.57 le pied carré. Cela paraît tenir compte suffisamment de la possibilité de développement commercial lors de cette première expropriation et il n'y a pas lieu d'intervenir.

POURVOI à l'encontre d'un arrêt de la Cour d'appel du Québec¹ modifiant un jugement de la Cour supérieure en homologation d'une ordonnance de la Régie des services publics. Pourvoi rejeté.

Pierre Pinard, pour les appelantes.

Emile Colas, c.r., pour l'intimé.

Le jugement de la Cour a été rendu par

LE JUGE PIGEON—Le pourvoi vise à faire augmenter davantage l'indemnité d'expropriation accordée par la Régie des Services publics et haussée par la Cour d'appel.

¹ [1974] C.A. 175.

The case began in very special circumstances and the proceedings developed in an unusual way, as we shall see.

La Communauté des Sœurs de la Charité de la Providence ("the Community") for a long time owned a large institution in the east of Montreal Island, which with the extensive adjacent property formed a distinct municipality known as St-Jean-de-Dieu, west of the so-called Montée St-Léonard highway. In 1961, the provincial government began construction of the Louis-Hippolyte Lafontaine tunnel across the river from that highway. These works were part of the Trans-Canada Highway, and involved the widening of Montée St-Léonard and its transformation into an expressway, with the necessary construction as far as Metropolitan Boulevard.

In February 1961 Place Versailles Inc., then known as Lanabar Realty Inc., approached the Community with a view to purchasing nearly three million square feet of land north of Sherbrooke Street and west of Montée St-Léonard. It had in view the construction of a shopping centre at this important intersection. The Community proposed a price of \$2,500,000. On January 22, 1962, Place Versailles made a written offer of \$2,000,000, which was accepted the next day. It stipulated that the promise of sale would not be registered, and that if it was it would thereby become void.

On May 30, 1962, the Minister of Roads deposited in the registry office a plan of expropriation which made him the owner of an area of 513,115 square feet included in what the Community had sold to Place Versailles, by accepting the promise of sale on January 23 with an initial payment of \$100,000.

On August 6, 1962, Place Versailles signed a notarial deed of sale with the Community (registered on August 9, 1962) in which the following clauses appear:

[TRANSLATION] However, a strip expropriated by the Government of Quebec for repairing or constructing the Trans-Canada Highway, as described in a plan

L'affaire a débuté dans des circonstances tout à fait spéciales et la procédure s'est déroulée de façon inusitée, comme on va le voir.

La Communauté des Sœurs de la Charité de la Providence («la Communauté») possède depuis longtemps dans l'est de l'Île de Montréal une importante institution qui, avec le vaste terrain adjacent, formait une municipalité distincte connue sous le nom de St-Jean de Dieu à l'ouest d'une route dite Montée St-Léonard. En 1961, le Gouvernement provincial a entrepris de construire à travers le fleuve en face de cette route-là, le tunnel Louis-Hippolyte Lafontaine. Ces travaux faisaient partie de la route transcanadienne et impliquaient l'élargissement de la Montée St-Léonard et sa transformation en autoroute avec des aménagements appropriés jusqu'au Boulevard Métropolitain.

A partir de février 1961 Place Versailles Inc., alors connue sous le nom de Lanabar Realty Inc., fit des démarches auprès de la Communauté en vue d'acheter près de trois millions de pieds carrés de terrain au nord de la rue Sherbrooke et à l'ouest de la Montée St-Léonard. Elle avait en vue l'aménagement d'un centre commercial à cette importante intersection. La Communauté proposa un prix de \$2,500,000. Le 22 janvier 1962, Place Versailles fit une offre écrite de \$2,000,000 qui fut acceptée le lendemain. Il y était stipulé que cette promesse de vente ne serait pas enregistrée et que si elle l'était, elle deviendrait nulle par le fait même.

Le 30 mai 1962, le ministre de la Voirie déposait au bureau d'enregistrement un plan d'expropriation qui le rendait propriétaire d'une étendue de 513,115 pieds carrés faisant partie de ce que la Communauté avait ainsi vendu à Place Versailles en acceptant, le 23 janvier, la promesse de vente accompagnée d'un premier versement de \$100,000.

Le 6 août 1962, Place Versailles signa avec la Communauté un acte d'achat notarié (enregistré le 9 août 1962), où l'on trouve les clauses suivantes:

A distraire cependant de la terre ci-dessus décrite une lisière de terrain expropriée par le Gouvernement de la province de Québec pour la réfection ou construction de

deposited and registered in the Montreal registry office May 30 last (1962), under No 1603054, shall be excluded from the property above described;

It is agreed by the parties that the purchaser company shall take possession immediately of that part of the land sold which was not expropriated, in its present state and condition, declaring that it has seen and examined it and is content and satisfied therewith.

However, it is also agreed that the indemnity to be paid by the Government for the expropriated part shall be given and paid by the vendor Community to the purchaser company as a reduction of the sale price hereinafter stipulated, and that the purchaser company shall have the right to dispute the indemnity offered by the Government if it considers such indemnity insufficient, the vendor Community promising to support such dispute as required, but without incurring any expense. It is agreed by the parties that the right of ownership in the immovables hereby sold dates from January 23 last (1962), the date when the offer to purchase the said immovables was accepted by the vendor, and the purchaser has since that date (January 23, 1962) had effective possession and control of the said immovables.

In August 1962, Place Versailles began construction of a shopping centre on the land purchased from the Community.

On July 11, 1963, the Minister of Roads reconveyed to the Community part of the land expropriated the year before. This reconveyance concerned an area of 142,216 square feet fronting on Sherbrooke Street. On the same day, on the other hand, the Minister expropriated part of Place Versailles' land, an area of 73,241 square feet forming a long triangular piece along the strip expropriated to widen Montée St-Léonard.

Finally, on May 26, 1965, the Minister again expropriated part of what he had reconveyed to the Community in 1963 and so took back an area of 69,226 square feet.

On February 11, 1966, Place Versailles (under the name Lanabar Realty, which was no longer its name since October 2, 1963) made a motion in the Superior Court, alleging the three expropriations of May 30, 1962, July 11, 1963, and May 26,

la route Transcanadienne, telle que décrite sur un plan déposé et enregistré au bureau d'enregistrement de Montréal le trente mai dernier (1962) sous numéro 1603054;

Il est entendu entre les parties que la compagnie acquéreur prend possession immédiatement de la partie vendue non expropriée, dans son état actuel et dans sa présente condition, déclarant l'avoir vue et examinée et en être contente et satisfaite.

Mais il est aussi bien entendu que l'indemnité à être payée par le Gouvernement pour la partie expropriée sera remise et payée par le Communauté venderesse à la compagnie acquéreur en réduction du prix de vente ci-après stipulé; et que la compagnie acquéreur aura le droit de contester l'indemnité offerte par le Gouvernement si elle juge cette indemnité insuffisante; la Communauté venderesse promettant d'appuyer au besoin telle contestation, mais sans encourir aucun frais. Il est entendu entre les parties que le droit de propriété des immeubles présentement vendus remonte à la date du vingt-trois janvier dernier (1962), date à laquelle la promesse de vente des dits immeubles a été acceptée par la venderesse; et l'acquéreur à partir de cette date (23 janvier 1962) a eu en fait la possession et contrôle des dits immeubles.

Au mois d'août 1962, Place Versailles entreprit la construction d'un centre commercial sur le terrain acheté de la Communauté.

Le 11 juillet 1963, le ministre de la Voirie rétrocéda à la Communauté une partie du terrain exproprié l'année précédente. Cette rétrocession vise une superficie de 142,216 pieds carrés adjoignant la rue Sherbrooke. Le même jour, par contre, le ministre exproprie une partie du terrain de Place Versailles, soit une superficie de 73,241 pieds carrés formant une longue bande triangulaire le long de la lisière expropriée pour élargir la Montée St-Léonard.

Enfin le 26 mai 1965, le ministre exproprie de nouveau une partie de ce qu'il avait rétrocédé à la Communauté en 1963 et reprend ainsi une étendue de 69,226 pieds carrés.

Le 11 février 1966, Place Versailles (désignée sous le nom de Lanabar Realty Inc. qui n'était plus le sien depuis le 2 octobre 1963), fait une requête à la Cour supérieure alléguant les trois expropriations du 30 mai 1962, 11 juillet 1963 et

1965. In this motion, served on the Minister of Justice and the Minister of Roads, it described itself as the expropriated party and stated that it had not contested the right to expropriate, but that there had been no agreement as to the indemnity. Accordingly, it requested that the record be referred to the Public Service Board for the amount of the indemnity to be determined. This motion was granted by a judgment of the Superior Court on February 25, 1966.

Before the Board, respondent made, on November 7, 1966, a motion entitled "Preliminary exception in the nature of a defence", in which he argued that [TRANSLATION] "the action may be sustained only as regards the expropriation of July 11, 1963", and that for the other two, only the Community "had the capacity to dispute at law the amount of the indemnities...". On October 27, 1967, the Board made an order declaring the preliminary exception valid and ruling that only the second expropriation mentioned in the Superior Court judgment could be the subject of arbitration by the Board.

In the order of the Board fixing the indemnities, handed down on February 22, 1971, it is stated following a reference to that decision:

[TRANSLATION] By its motion in the record as No 20-4924-X, the Communauté des Sœurs de la Charité de la Providence, applicant-expropriated party, requested that the indemnity due as a result of the expropriations be fixed.

This motion is neither in the printed case nor in the original record sent to the Registrar. However, there is a document dated September 20, 1970 entitled "Intervention", in which the facts related above, including the motion by the Community, are set out. The conclusions of this proceeding, made in the name of Lanabar Realty Inc., are as follows:

[TRANSLATION] TO ALLOW this intervention for all legal purposes, and to take into account, in fixing the indemnity due for the expropriations of May 30, 1962 and May 26, 1965 affecting lots 332, 335, 335A and 336, the fact that the commercial potential of these properties was materialized by the development of a shopping centre.

26 mai 1965. Dans cette requête signifiée au ministre de la Justice et au ministre de la Voirie, elle se désigne comme l'expropriée et déclare qu'elle n'a pas contesté le droit d'expropriation mais qu'il n'y a pas eu d'entente sur l'indemnité. En conséquence, elle demande que le dossier soit référé à la Régie des Services publics pour déterminer le montant de l'indemnité. Cette requête a été accordée par jugement de la Cour supérieure le 25 février 1966.

Devant la Régie l'intimé fait, le 7 novembre 1966, une procédure intitulée «Exception préliminaire de la nature d'une défense» où il soutient que «l'action n'est recevable que pour l'expropriation du 11 juillet 1963» et que pour les deux autres, seule la Communauté «a qualité pour discuter en justice le montant des indemnités...». Le 27 octobre 1967, la Régie rend une ordonnance déclarant bien fondée l'exception préliminaire et statuant que seule la deuxième expropriation mentionnée au jugement de la Cour supérieure doit faire l'objet de l'arbitrage de la Régie.

A la suite de la mention de cette décision dans l'ordonnance de la Régie fixant les indemnités rendue le 22 février 1971, on lit:

Par sa requête dans le dossier portant le numéro 20-4924-X, la Communauté des Sœurs de la Charité de la Providence, requérante-expropriée, a demandé que soit fixée l'indemnité due à la suite des expropriations.

Cette requête ne se trouve ni dans le dossier imprimé ni dans le dossier original transmis au Registraire. On trouve cependant un document du 20 septembre 1970 intitulé «Intervention» où les faits ci-dessus relatés, y compris la requête de la Communauté, sont exposés. Les conclusions de cette procédure faite au nom de Lanabar Realty Inc. sont comme suit:

ACCUEILLIR la présente intervention à toutes fins que de droit et tenir compte dans la fixation de l'indemnité à la suite des expropriations du 30 mai 1962 et du 26 mai 1965 affectant les lots n^{os} 332, 335, 335A et 336 du fait que le potentiel commercial de ces terrains s'est matérialisé par le développement d'un centre commercial;

The Board does not appear to have ruled on this proceeding other than to the extent that it may have taken it into account in its order fixing the indemnity. Meanwhile, before the hearing, Place Versailles had given notices designating it by the name which was its proper name since October 2, 1963.

The order of the Board fixing the indemnities deals with the first and third expropriations first. The essential part reads:

[TRANSLATION] ... At the time of the first expropriation, May 30, 1962, the land in question belonged to the Communauté des Sœurs de la Charité de la Providence. On January 22, 1962, there was an offer to purchase which included the expropriated land, made by Lanabar Realty Inc., and this was accepted by the Community. However, this offer was not registered, in accordance with one of its clauses which stipulated that it must not be registered, under pain of nullity. As a result, this promise to purchase was a private writing which could not be invoked against third parties (art. 2098 C.C.).

The deed of sale giving effect to this promise was only made on August 6, 1962. On May 30, 1962, therefore, the date the first expropriation was effected, the owner of the expropriated land was the Communauté des Sœurs de la Charité de la Providence. The reconveyance of July 11, 1963 of part of the land was also made to the Community, and the expropriation on May 26, 1965 of part of the land reconveyed also affected property of the Sisters. With respect to the expropriation of July 11, 1963, it affected part of the property of Lanabar Realty Inc., now Place Versailles Inc.

At that time, the property of the Sisters was located in the municipality of St-Jean-de-Dieu. There were none of the municipal services necessary for a development in this municipality, nor was there a zoning plan. The Communauté des Sœurs de la Charité de la Providence, a non-profit corporation, could not speculate or engage in commercial activity such as the promotion and sale of subdivided properties. It had the power to sell property, but the purchaser was responsible for subdividing it itself and for applying for annexation of the area by a neighbouring municipality in order to obtain municipal services.

From the preceding, it appears that the Community could only sell land undeveloped, which is what was done in the deed of sale of August 6, 1962.

Great importance was attached to the fact that the land was not zoned, which gave it a special value since

Il ne semble pas que la Régie ait adjugé sur cette procédure autrement que dans la mesure où elle a pu en tenir compte par son ordonnance fixant l'indemnité. Avant l'audition cependant, Place Versailles avait produit des avis destinés à la désigner sous le nom qui était le sien depuis le 2 octobre 1963.

L'ordonnance de la Régie fixant les indemnités traite d'abord de la première et de la troisième expropriations. En voici l'essentiel:

... Au moment de la première expropriation, le 30 mai 1962, le terrain en question appartenait à la Communauté des Sœurs de la Charité de la Providence. Il y avait bien eu, le 22 janvier 1962, une offre d'achat, incluant le terrain exproprié, par Lanabar Realty Inc. et acceptée par la Communauté. Cependant, cette offre n'a pas été enregistrée conformément à l'une de ses clauses qui stipule qu'elle ne doit pas l'être sous peine de nullité. En conséquence, cette promesse d'achat constituait un écrit sous seing privé qui ne pouvait être apposé au tiers (art. 2098 C.c.).

L'acte de vente confirmant cette promesse n'est intervenu que le 6 août 1962. Le 30 mai 1962, date du premier dépôt d'expropriation, la propriétaire du terrain exproprié était donc la Communauté des Sœurs de la Charité de la Providence. La rétrocession, le 11 juillet 1963, d'une partie du terrain a également été faite à la Communauté et l'expropriation du 26 mai 1965 d'une partie du terrain ainsi rétrocédé concernait également la propriété des Sœurs. Quant à l'expropriation du 11 juillet 1963, elle affecta une partie de la propriété de Lanabar Realty Inc. devenue Place Versailles Inc.

A l'époque, la propriété des Sœurs était située dans la municipalité de St-Jean-de-Dieu. Il n'y avait dans cette municipalité aucun des services municipaux nécessaires à un développement. Il n'y existait pas non plus de plan de zonage. La Communauté des Sœurs de la Charité de la Providence, corporation à but non lucratif, ne pouvait spéculer ni exercer une activité commerciale comme la promotion et la vente de terrains subdivisés. Elle avait le pouvoir de vendre du terrain, mais l'acquéreur avait les charges d'en effectuer lui-même la subdivision et de demander l'annexion du territoire par une municipalité voisine afin d'obtenir les services municipaux.

De ce qui précède, il découle que la Communauté ne pouvait vendre que du terrain en vrac, ce qu'elle a d'ailleurs fait dans l'acte de vente du 6 août 1962.

On a attaché beaucoup d'importance au fait que le terrain n'était pas zoné, ce qui lui conférait une valeur

one could use it as one chose. It must, however, be remembered that any eventual purchaser, before being able to use it for commercial purposes, first had to arrange annexation by a neighbouring municipality, which would apply the zoning of its choice to the land. This is what Place Versailles Inc. wanted to avoid when it required that the promise to purchase not be registered. It thus proposed to begin development of its shopping centre in order to present the municipality which consented to the annexation with a *fait accompli*. This is in fact what happened when the city of Montreal annexed the territory by Bill 100, assented to on April 24, 1963, which recognized the vested rights of the owners of the land in question. Had it not been for these particular circumstances, there is every reason to presume that the city of Montreal would have applied the same zoning as existed all along Sherbrooke Street to the land, that of a commercial strip 150 feet deep fronting on Sherbrooke Street with the balance in a residential zone.

The land expropriated in 1962 as well as that reconveyed in 1963, and the part re-expropriated in 1965 should therefore be appraised as undeveloped land, because that is the only value it could have to the expropriated party. The expert witness Bodet is the only one who considered the problem from this angle.

After analysing the evidence of the expert witness Bodet, the Board concluded:

A thorough analysis of these transactions suggests a value of about \$0.95 per square foot for the undeveloped value of the land, for the part with a 150-foot commercial frontage on Sherbrooke Street and a considerable area behind located in a residential zone. This then is the value which the Board fixes for the land expropriated from the Sisters on May 30, 1962.

As the evidence shows, because of the increased value brought about by the opening of the Trans-Canada Highway in the area, the annual increase in the value of the land, for the period which concerns us, should be fixed at ten per cent. We shall first determine the indemnity due to the Communauté des Sœurs as a result of the 1962 expropriation, the 1963 reconveyance, and the 1965 expropriation.

In accordance with the principles thus laid down, the Board fixed the indemnity due to the Community for the first expropriation less the reconveyance, plus the third expropriation, as follows:

spéciale puisqu'on pouvait l'utiliser à sa guise. Il faut cependant tenir compte que tout acheteur éventuel, avant de pouvoir l'utiliser commercialement, devait au préalable obtenir l'annexion par une municipalité voisine, laquelle appliquerait alors audit terrain le zonage de son choix. C'est ce que la compagnie Place Versailles Inc. voulait éviter lorsqu'elle exigea que la promesse d'achat ne soit pas enregistrée. Elle se proposait ainsi de commencer le développement de son centre d'achat afin de placer la municipalité, qui consentirait à l'annexion, devant un fait accompli. C'est en fait ce qui arriva lorsque la ville de Montréal annexa le territoire par le Bill 100, sanctionné le 24 avril 1963, qui reconnaît les droits acquis des propriétaires du terrain en question. N'eut été ces conditions particulières, il y a tout lieu de présumer que la ville de Montréal aurait appliqué audit terrain le même zonage qui existait tout le long de la rue Sherbrooke, savoir une bande commerciale de 150 pieds de profondeur en front de ladite rue Sherbrooke et le reste dans une zone résidentielle.

Le terrain exproprié en 1962 de même que celui rétrocédé en 1963 et la partie réexpropriée en 1963 doivent donc être évalués comme du terrain en vrac, parce que c'était la seule valeur qu'ils pouvaient avoir pour l'expropriée. L'expert Bodet est le seul qui a envisagé le problème sous cet angle.

Après avoir analysé la preuve de l'expert Bodet, la Régie conclut:

Une analyse approfondie de ces transactions fournit une indication de valeur se situant à environ 0.95¢ le pied carré pour la valeur en vrac du terrain du secteur ayant un front commercial de 150 pieds de profondeur sur la rue Sherbrooke et une superficie appréciable à l'arrière et situé dans une zone résidentielle. C'est donc là la valeur que la Régie fixe pour le terrain des Sœurs exproprié le 30 mai 1962.

Tel que la preuve le révèle, à cause de la plus-value apportée par l'ouverture de la route Transcanadienne dans le secteur, la majoration annuelle dans la valeur des terrains, pour la période qui nous concerne, doit être fixée à 10%. Nous établirons d'abord l'indemnité due à la Communauté des Sœurs à la suite de l'expropriation de 1962, de la rétrocession de 1963 et enfin de l'expropriation de 1965.

En fonction des principes ainsi énoncés, la Régie en est venue à fixer l'indemnité due à la Communauté pour la première expropriation moins la rétrocession, plus la troisième expropriation, comme suit:

<u>Expropriation of May 30, 1962:</u>		
513,115 square feet at \$0.95	\$487,459.25	
Damage to the residue	\$ 14,321.25	\$501,780.50
<u>Less the reconveyance of July 11, 1963</u>		
142,216 square feet at \$1.045	\$148,615.72	
+ damage to the residue of 1962	\$ 14,321.25	
– damage to the residue of 1963	\$ 3,762.00	\$159,174.97
		\$342,605.53
<u>Plus the expropriation of May 26, 1965</u>		
69,256 square feet at \$1.235	\$ 85,531.16	
– damage to the residue of 1963	\$ 3,762.00	
+ damage to the residue of 1965	\$ 8,352.93	\$ 90,122.09
		\$432,727.62

But when it then came to fixing the indemnity for the second expropriation, the Board adopted a completely different basis of valuation. I find it necessary to quote this part of the order in its entirety.

[TRANSLATION] With respect to the area of land expropriated on July 11, 1963, the owner at that time was Place Versailles Inc., which had purchased it on August 6, 1962. By bill 100, assented to on April 24, 1963, the territory of which the land is a part had been annexed by the city of Montreal.

The Bill in question, as well as the plan accompanying it, were filed as Exhibits E-4 and E-4A. The Bill specifies that the planning of the annexed territory will be in conformity with plan S-102 (Exhibit E-4A). It appears clearly on this plan that the territory in question is intended, for the most part, for the construction of a shopping centre, except for the north-west extremity, which is zoned for apartment buildings.

The expropriated part is entirely within the area intended for the shopping centre. This area of the shopping centre has exits on Sherbrooke Street and on two proposed streets running into the service roads of Montée St-Léonard, which had become part of the Trans-Canada Highway.

The Board has already decided many times that the land in a shopping centre has the same value whether it is located behind or in front of the centre. The operation of such business requires very large parking lots and their value is the same as that of the land used for the buildings.

The value of the expropriated land belonging to Place Versailles Inc. is therefore that of commercial land on Sherbrooke Street. An analysis of sales of commercial

<u>Expropriation du 30 mai 1962:</u>		
513,115 pieds carrés à 0.95¢	\$487,459.25	
Dommages au résidu	\$ 14,321.25	\$501,780.50
<u>Moins la rétrocession du 11 juillet 1963:</u>		
142,216 pieds carrés à \$1.045	\$148,615.72	
+ dommages au résidu de 1962	\$ 14,321.25	
– dommages au résidu de 1963	\$ 3,762.00	\$159,174.97
		\$342,605.53
<u>Plus l'expropriation du 26 mai 1965:</u>		
69,256 pieds carrés à \$1.235	\$ 85,531.16	
– dommages au résidu de 1963	\$ 3,762.00	
+ dommages au résidu de 1965	\$ 8,352.93	\$ 90,122.09
		\$432,727.62

Mais quand elle en est venue ensuite à fixer l'indemnité pour la seconde expropriation, la Régie a adopté une toute autre base d'évaluation. Il me paraît indispensable de citer au complet cette partie de l'ordonnance.

Quant à la superficie de terrain expropriée le 11 juillet 1963, le propriétaire en était alors Place Versailles Inc. qui l'avait acheté le 6 août 1962. Par le Bill 100 sanctionné le 24 avril 1963, le territoire dont fait partie ledit terrain avait été annexé par la ville de Montréal.

Le Bill en question de même que le plan l'accompagnant ont été déposés comme pièce E-4 et E-4A. Il est spécifié dans ledit Bill que l'aménagement du territoire annexé sera effectué conformément au plan S-102 (Pièce E-4A). Il apparaît clairement sur ce plan que le territoire en question est destiné, dans sa plus grande partie, à l'exploitation d'un centre d'achat, sauf pour l'extrémité nord-ouest qui est zoné pour de la maison d'appartements.

La partie expropriée est entièrement prise dans l'espace destiné au centre d'achat. Cet espace de centre d'achat a sorties sur la rue Sherbrooke et sur deux rues proposées débouchant sur les voies de service de la Montée St-Léonard devenu partie de la route Transcanadienne.

La Régie a déjà décidé, à maintes reprises, que le terrain d'un centre d'achat avait la même valeur, qu'il soit situé à l'arrière ou à l'avant de celui-ci. En effet, l'exploitation d'un tel genre de commerce nécessite de très grands espaces de stationnement et la valeur de ceux-ci est la même que celle des terrains utilisés pour les bâtisses.

La valeur du terrain exproprié appartenant à Place Versailles Inc. est donc celle du terrain commercial de la rue Sherbrooke. L'étude des ventes de terrains commer-

land on that street shows a price of \$3.00 per square foot in 1962. The Board has analysed a large number of transactions cited by four expert witnesses to arrive at this conclusion. Moreover, this is the conclusion reached by the expert witnesses Bigras and Sherry.

In 1963, this value became \$3.30 per square foot, that is an increase of ten per cent, as previously established. The area expropriated is 73,241 square feet. However 4,851 square feet, representing the area of the two roads appearing on plan S-102, must be deducted. The value of the land expropriated therefore works out to \$225,687 (68,390 square feet at \$3.30).

The expropriation leaves an irregular line in one part of the residue. The expert witness Sherry calculated the area depreciated in this way as 6,200 square feet. The Board accepts his method of calculating it, which is, moreover, the method which it has used previously. This area is depreciated by fifty per cent of its value because of the expropriation, and an indemnity of \$10,230.00 (6,200 square feet at \$3.30 x 50%) must accordingly be paid to the expropriated party.

The total compensation due to Place Versailles Inc. is therefore determined to be \$235,917.00.

Place Versailles is, understandably enough, completely satisfied with this last part of the decision. However, it argues forcefully that the same principles should have been applied to the first and third expropriations. In the case of the third the Court of Appeal agreed, Crête J.A. saying on this subject, with the concurrence of his colleagues:

[TRANSLATION] I believe that the Board should have taken into account the fact that the extrinsic factors which could affect the development of the Community's property in 1962 had disappeared, and that, moreover, the completed construction of the shopping centre undeniably conferred an increased value on the whole property.

To me, it is not important whether in 1965 the land was in the name of the Community or of Place Versailles Inc. The potential of the land was realized and the Board should have taken as the base rate the \$3.30 per square foot that it had established for the 1963 expropriation, with the annual increase of ten per cent.

Accordingly, I would say that for the expropriation of May 26, 1965 the decision should have been as follows:

69,256 square feet at \$3.90 per foot :	\$270,098.40
less damage to the residue of 1963 :	\$ 11,880.00
plus damage to the residue of 1965 :	\$ 26,377.00
Total:	\$284,595.40

En 1963, cette valeur devient \$3.30 le pied carré, soit une augmentation de 10% tel qu'établi précédemment. La superficie expropriée est de 73,241 pieds carrés. Cependant, il faut en enlever 4,851 représentant la superficie des deux rues apparaissant au plan S-102 (pièce E-4A). La valeur de l'emprise expropriée s'établit donc à \$225,687.00 (68,390 pieds carrés à \$3.30).

L'expropriation laisse une ligne irrégulière à une partie du résidu. L'expert Sherry a calculé à 6,200 pieds carrés la surface ainsi dépréciée. La Régie admet sa façon de la calculer qui est d'ailleurs celle qu'elle a utilisée précédemment. Cette superficie est dépréciée de 50% de sa valeur à cause de l'expropriation, et une indemnité de \$10,230.00 (6,200 pied carrés à \$3.30 x 50%) doit en conséquence être payée à l'expropriée.

L'indemnité totale due à Place Versailles Inc. s'établit donc à \$235,917.00.

Place Versailles est, on le comprend facilement, tout à fait satisfaite de cette dernière partie de la décision. Mais elle soutient avec force qu'on aurait dû appliquer les mêmes principes à la première et à la troisième expropriations. Pour la troisième le Cour d'appel lui a donné raison, le juge Crête disant à ce sujet avec l'accord de ses collègues:

Je crois que la Régie aurait dû alors tenir compte que les facteurs extrinsèques, qui pouvaient conditionner le développement de la propriété de la Communauté en 1962, étaient disparus et, qu'au surplus, la construction réalisée du centre d'achat apportait une plus-value indéniable à l'ensemble de la propriété.

A mon sens, il était indifférent, en 1965, que le terrain exproprié fût au nom de la Communauté ou de Place Versailles Inc. Les possibilités du terrain étaient réelles et la Régie aurait dû prendre comme taux de base celui de \$3.30 le pied carré qu'elle avait établi pour l'expropriation de 1963, avec toujours l'augmentation annuelle de 10%.

Donc, je croirais que pour l'expropriation du 26 mai 1965, l'adjudication aurait dû être la suivante:

69,256 pieds carrés à \$3.90 le pied :	\$270,098.40
moins dommages au résidu de 1963 :	\$ 11,880.00
plus dommages au résidu de 1965 :	\$ 26,377.00
Total:	\$284,595.40

As a result of this new ruling, the total indemnity awarded to the Community should be increased by one hundred and ninety-four thousand, four hundred and seventy-three dollars and thirty-one cents (\$194,473.31), resulting in a total of six hundred and twenty-seven thousand, two hundred dollars and ninety-three cents (\$627,200.93).

In my opinion, the Court of Appeal was not in error in holding that to fix the value for purposes of the third expropriation, it mattered little whether the expropriated party was the Community or Place Versailles. It is not disputed that the Community could freely sell the land in question. Even if it was the owner, that would in no way change the value, which in this case was the market value. There is no question here of a special value for the owner. As a result, the value in the hands of the vendor was the same as the value in the hands of the purchaser. The failure to register the promise of sale, which amounted to a sale since the purchaser had possession (art. 1478 C.C.), could have no effect on the indemnity. There is therefore no necessity to consider the effect of the first two paragraphs of art. 2098. It is sufficient to note that this article does not go so far as to say that an unregistered document may never be invoked against third parties.

Since the Community and Place Versailles brought common appeals, it is not necessary to consider what should be said of an order by which the Board pretended to decide that it would not comply with a judgment of the Superior Court with respect to two of the three expropriations. In fact, it nevertheless proceeded to do so on the motion of the Community with the participation of Place Versailles, and the Superior Court then homologated the decision. It is only necessary to consider the sufficiency of the indemnity awarded by the Board and increased by the Court of Appeal.

It should be noted first that although, for two of the three expropriations, the Board fixed the indemnity taking the Community as the expropriated party, it stopped short of inquiring into the real value to the Community in the circumstances. The latter having sold the property, the value to it

Comme conséquence de cette nouvelle adjudication, l'indemnité globale attribuable à la Communauté devrait être augmentée de cent quatre-vingt-quatorze mille quatre cent soixante-treize dollars et trente et un (\$194,473.31), pour être portée à six cent vingt-sept mille deux cents dollars et quatre-vingt-treize (\$627,200.93).

A mon avis, la Cour d'appel n'a pas fait erreur en statuant que pour fixer la valeur aux fins de la troisième expropriation, il importe peu que l'expropriée soit la Communauté ou Place Versailles. Il n'est pas contesté que la Communauté pouvait librement vendre le terrain en question. Même si c'était elle qui était propriétaire cela ne changeait absolument rien à la valeur qui, en l'occurrence, était la valeur marchande. En effet, il n'est pas question ici de valeur spéciale pour le propriétaire. Par conséquent, la valeur entre les mains de la venderesse était la même que la valeur entre les mains de l'acquéreur. L'absence d'enregistrement de la promesse de vente qui valait vente puisque l'acquéreur avait la possession (art. 1478 C.c.) ne pouvait aucunement influencer sur la détermination de l'indemnité. Il n'y a donc pas lieu de discuter la portée des deux premiers alinéas de l'art. 2098. Il suffit de signaler que ce texte ne va pas jusqu'à décréter que l'écrit non enregistré ne peut être opposé aux tiers.

Vu que la Communauté et Place Versailles ont interjeté un appel et un pourvoi communs, il n'est pas nécessaire de rechercher ce qu'il faut penser d'une ordonnance par laquelle la Régie a prétendu décider qu'elle ne donnerait pas suite à un jugement de la Cour supérieure quant à deux des trois expropriations. En définitive, elle a néanmoins procédé à le faire sur la requête de la Communauté avec la participation de Place Versailles et la Cour supérieure a ensuite homologué la décision. Il faut s'arrêter uniquement à examiner la suffisance de l'indemnité accordée par la Régie et augmentée par la Cour d'appel.

Constatons d'abord que, même si pour deux des trois expropriations la Régie a fixé l'indemnité en tenant la Communauté pour l'expropriée, elle n'a pas été jusqu'à rechercher la valeur réelle pour la Communauté dans les circonstances. En effet, celle-ci ayant vendu l'immeuble, la valeur pour elle ne

could be nothing else than the price on which it had agreed. It is not on this basis that the indemnity was determined. It appears that any consideration of the unregistered deed was completely excluded, and inquiry was made for the purposes of the first expropriation only into the price the Community could have obtained on the market on the day when this first expropriation was made.

The whole of the land was valued as being located in a residential zone, except for a commercial frontage 150 feet deep on Sherbrooke Street. However, there was in fact an opportunity for commercial development, even if it was not without serious risks, as the Board noted in its order. Place Versailles had good reason for including in its offer to purchase the special clause forbidding registration, on pain of nullity. The indemnity which it now seeks for the partial expropriation implies that the Community agreed to sell it the property for less than a quarter of its value. In fact, it implies that the Community practically gave it the property, since this indemnity, for which the Community is obliged to give it credit, would be almost enough to pay the entire price of the rest of this vast property. Accordingly, Montgomery J. quite properly observed:

Regarding the 1962 expropriation, I agree that an important consideration in the determination of the value of the land then taken is the price that Appellant had agreed to pay only a few months earlier, approximately 70¢ per square foot. To the authorities cited by Mr. Justice Crête in this connection, I would add our decision in *Leopold v. Hydro-Electric Commission of Quebec*, 1967 [Q.B.] 658. In the light of this price, the value of 95¢ fixed by the Board seems quite fair to Appellant.

I would add to this that in the interval between the purchase by Place Versailles and the first expropriation nothing occurred which could be considered as likely to cause a dramatic change in the value. The following year, annexation by the City of Montreal, on conditions which ensured the development of the shopping centre then under construction, was such as to justify a completely different valuation for the property which was the subject of the second expropriation on July 11,

pouvait être autre chose que le prix dont elle avait convenu. Ce n'est pas sur cette base-là que l'indemnité a été établie. On paraît avoir complètement exclu toute considération de l'acte non enregistré et avoir uniquement recherché pour les fins de la première expropriation, quel prix la Communauté aurait pu obtenir sur le marché le jour où cette première expropriation a été faite.

L'ensemble du terrain a été évalué comme situé dans une zone résidentielle, sauf un front commercial de 150 pieds de profondeur sur la rue Sherbrooke. Cependant, il y avait en réalité une possibilité de développement commercial, même si cela n'allait pas sans risques importants, comme la Régie le signale dans son ordonnance. Ce n'est pas pour rien que Place Versailles avait mis dans son offre d'achat la stipulation spéciale interdisant l'enregistrement sous peine de nullité. L'indemnité qu'elle réclame aujourd'hui pour l'expropriation partielle implique que la Communauté aurait accepté de lui vendre la propriété pour moins du quart de sa valeur. À vrai dire, elle implique qu'elle la lui aurait pratiquement donnée puisque cette indemnité dont elle est obligée de lui donner crédit, suffirait presque à acquitter tout le prix du reste de cette vaste propriété. Aussi, c'est à bon droit que le juge Montgomery a dit:

[TRANSLATION] En ce qui concerne l'expropriation de 1962, je conviens que le prix convenu par l'appelante quelques mois auparavant, savoir \$0.70 le pied carré, était une considération importante dans l'évaluation du terrain. À la jurisprudence citée par le juge Crête à cet égard, je tiens à ajouter l'arrêt rendu par cette Cour dans *Leopold c. La Commission hydroélectrique de Québec*, [1967] B.R. 658. Compte tenu de ce prix, l'indemnité de \$0.95 fixée par la Régie m'apparaît juste à l'égard de l'appelante.

À cela j'ajouterai que, dans l'intervalle entre l'achat par Place Versailles et la première expropriation, il n'est rien survenu que l'on puisse considérer comme ayant pu provoquer un changement dramatique de la valeur. L'année suivante, l'annexion par la Ville de Montréal à des conditions qui assuraient le développement du centre commercial en voie de réalisation, était de nature à justifier une évaluation tout à fait différente pour ce qui a fait l'objet de la seconde expropriation le

1963. At that point there was a certainty, no longer a possibility.

Even if the difference of \$0.25 per square foot between the price paid by Place Versailles and the value assigned by the Board were regarded as insufficient, it should be considered that the Board was far too generous to the expropriated party in calculating the deduction for the reconveyed land. In fixing the indemnity assigned to the Community and that assigned to Place Versailles according to different principles, it valued the land reconveyed to the Community on July 11, 1963, at \$1.045 per square foot, while it valued the land expropriated from Place Versailles on the same day at \$3.30 per square foot. There may be an understandable desire to avoid an expropriating party being able to say to the party from whom more has been expropriated than was needed: "I am giving you back the surplus, and since it has increased in value in the interim, I owe you nothing for what I am keeping". But, may this go so far as to justify fixing a value three times lower for the purposes of a reconveyance than for the purposes of an expropriation made the same day, in respect of a property which according to the Board should be valued in its entirety at the same price, because the reconveyance was made to the former owner and the expropriation affects the party to whom the property was sold by a deed registered after the first expropriation?

The Court of Appeal properly fixed the indemnity for the third expropriation at the actual value, but it thereby granted an important advantage to appellants by omitting to adjust the deduction for the reconveyed land on a corresponding basis, although the reconveyance was made at a time when commercial development was assured. The actual value of the land was then \$3.30 per square foot, the price determined by the Board for the second expropriation, instead of \$1.045, which it assigned to the reconveyance the same day. For the 142,216 square feet reconveyed, this makes a difference of over \$320,000. This discrepancy is even less justified in that the land reconveyed was the best, bordering on Sherbrooke Street, while the second expropriation concerned a strip on the east

11 juillet 1963. A partir de ce moment-là, il y avait une certitude et non plus une possibilité.

Même si l'on pouvait trouver insuffisant l'écart de \$0.25 le pied carré entre le prix payé par Place Versailles et la valeur allouée par la Régie, il faudrait tenir compte de ce que celle-ci s'est montrée beaucoup trop généreuse envers l'expropriée en calculant la déduction pour le terrain rétrocédé. En fixant d'après des principes différents l'indemnité qu'elle a attribuée à la Communauté et celle qu'elle a attribuée à Place Versailles, elle s'est trouvée à évaluer à \$1.045 le pied carré le terrain rétrocédé à la Communauté le 11 juillet 1963, alors qu'elle évaluait à \$3.30 le pied carré le terrain de Place Versailles exproprié le même jour. On conçoit fort bien le désir d'éviter qu'un expropriant puisse dire à celui à qui il a exproprié plus que ce dont il avait besoin: «Je vous rends le surplus et comme il a pris beaucoup de valeur dans l'intervalle, je ne vous dois rien pour ce que je retiens». Mais est-ce que cela peut aller jusqu'à permettre de fixer pour du terrain qui, d'après la Régie, doit être entièrement évalué au même prix une valeur trois fois moins élevée pour fins d'une expropriation que pour fins d'une rétrocession faite le même jour, parce que la rétrocession est faite à l'ancien propriétaire et l'expropriation atteint celui auquel il a vendu par un acte enregistré après la première expropriation?

C'est à bon droit que la Cour d'appel a fixé à la valeur réelle l'indemnité pour la troisième expropriation, mais elle s'est trouvée à accorder aux appelantes un avantage important en omettant d'ajuster sur une base correspondante la déduction pour le terrain rétrocédé quoique cette rétrocession ait été effectuée à une époque où le développement commercial était assuré. La valeur réelle du terrain était alors de \$3.30 le pied carré, prix déterminé par la Régie pour la deuxième expropriation, au lieu de \$1.045 qu'elle a alloué pour la rétrocession faite le même jour. Pour 142,216 pieds carrés rétrocédés, cela fait une différence de plus de \$320,000. Cet écart est d'autant moins justifié que le terrain rétrocédé est le meilleur en bordure de la rue Sherbrooke tandis que la deuxième expropria-

side. Moreover, part of the reconveyed land was the subject of the third expropriation and was valued by the Court of Appeal at \$3.90 per square foot.

When there is a reconveyance, the indemnity is fixed accordingly (art. 797 *C.C.P.*). This is just a factor in the calculation, not a claim to be set off in compensation. The appeal had brought the whole determination of the indemnity in question, and the same is true of the appeal to this Court. If it is considered that the land reconveyed on July 11, 1963 had the same value as the land expropriated on that day, and not the much lower amount fixed by the Board, this means that for the area which was the subject of the first expropriation, that is, 513,115 square feet, the indemnity in effect represents about \$1.57 per square foot, instead of \$0.95. This appears to me to take sufficiently into account the possibility of commercial development at the time of the first expropriation.

In these circumstances, I find no reason to intervene to further increase the indemnity for the expropriation. There is no cross-appeal.

For these reasons I would dismiss the appeal with costs.

Appeal dismissed with costs.

Solicitors for the appellant: Viau, Bélanger, Hébert, Mailloux, Beauregard, Paquet & Pinard, Montreal.

Solicitors for the respondent: de Grandpré, Colas, Amyot, Lesage, Deschênes & Godin, Montreal.

tion vise une lisière du côté est. De plus, une partie du terrain rétrocédé a fait l'objet de la troisième expropriation et a été évalué par la Cour d'appel à \$3.90 le pied carré.

Quand il y a rétrocession, l'indemnité est fixée en conséquence (art. 797 *C.p.c.*). Il s'agit donc simplement d'un facteur dans le calcul et non pas d'une demande à opposer en compensation. L'appel a remis toute la détermination de l'indemnité en question et il en est de même du pourvoi à cette Cour. Si l'on considère que le terrain rétrocédé le 11 juillet 1963 valait le même prix que le terrain exproprié ce jour-là et non pas le montant beaucoup moindre fixé par la Régie, cela veut dire que pour la superficie ayant fait l'objet de la première expropriation, soit 513,115 pieds carrés, l'indemnité représente effectivement environ \$1.57 le pied carré au lieu de \$0.95. Cela me paraît tenir compte suffisant de la possibilité de développement commercial lors de la première expropriation.

Dans ces circonstances, je ne trouve pas qu'il y a lieu d'intervenir pour augmenter davantage l'indemnité d'expropriation. Il n'y a pas de pourvoi incident.

Pour ces motifs je conclus que le pourvoi doit être rejeté avec dépens.

Pourvoi rejeté avec dépens.

Procureurs de l'appelante: Viau, Bélanger, Hébert, Mailloux, Beauregard, Paquet & Pinard, Montréal.

Procureurs de l'intimé: De Grandpré, Colas, Amyot, Lesage, Deschênes & Godin, Montréal.