

DAME CLORINTHE DAVID }  
(Defendant) .....

APPELLANT;

1959

AND

LA VILLE DE JACQUES-CAR- }  
TIER (Plaintiff) .....

RESPONDENT.

{  
\*Jun. 5  
\*\*Nov. 2

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

*Municipal corporations—Expropriation—Streets—Property subdivided—In-  
demnity claimed for work done by subdiviser for opening streets—The  
Cities and Towns Act, R.S.Q. 1941, c. 233, as amended by 12 Geo. VI,  
c. 74.*

\*PRESENT: Taschereau, Locke, Fauteux, Abbott and Martland JJ.  
\*\*Locke J., owing to illness, took no part in the judgment.

<sup>1</sup>[1947] S.C.R. 521.

<sup>2</sup>[1951] Que. S.C. 376.

<sup>3</sup>[1957] Que. S.C. 236.

1959  
 {  
 DAVID  
 v.  
 VILLE DE  
 JACQUES-  
 CARTIER

The defendant's property was subdivided into lots with streets set aside to serve these lots. The municipality passed a by-law to acquire these streets. As under s. 6 of 12 Geo. VI (1948), c. 74, no indemnity could be granted for land destined by the owner of a subdivision for the making or widening of a street, the defendant claimed an indemnity for the work which had been done for the opening of these streets. The Public Service Board allowed an indemnity of \$3,579.50, and this judgment was homologated by the Superior Court. The judgment was reversed by the Court of Appeal.

*Held:* The appeal should be dismissed.

The author of a subdivision is presumed to include in the price of sale of his lots the value of the land set aside by him to serve as streets. *Cité de Montréal v. Maucotel*, [1928] S.C.R. 384. The reason for that presumption is generally equally present as regard to the ordinary work of opening a street, as was the work done in this case. The evidence supported the conclusion reached by the Court of Appeal that the presumption that the costs of this work had been included in the price of the lots sold, had not been rebutted.

APPEAL from a judgment of the Court of Queen's Bench, Appeal Side, Province of Quebec<sup>1</sup>, reversing a judgment of Prévost J. Appeal dismissed.

*F. Chaussé*, for the defendant, appellant.

*E. Brais, Q.C.*, for the plaintiff, respondent.

The judgment of the Court was delivered by

FAUTEUX J.:—L'appelante, étant aux droits de feu son époux, Joseph-Napoléon Lamarre, a repris l'instance en expropriation instituée contre ce dernier par la Cité. Elle se pourvoit à l'encontre d'une décision unanime de la Cour du banc de la reine<sup>1</sup> infirmant le jugement de la Cour supérieure, lequel, homologuant une sentence de la Régie des Services Publics, a condamné la Cité à payer à Lamarre, à titre d'indemnité, la somme de \$3,579.50.

Les faits conduisant à cette expropriation et à ce litige sont les suivants.

Lamarre, propriétaire d'une terre alors connue et désignée sous le numéro 85 au cadastre de la paroisse de Saint-Antoine de Longueuil, maintenant la cité de Jacques-Cartier, en a, suivant les plan et livre de renvoi par lui déposés au bureau d'enregistrement, fait la subdivision pour l'établissement de lots à bâtir et de rues desservant ces lots, soit les rues Barthélemy, St-Michel, des Ormes et

<sup>1</sup> [1959] Que. Q.B. 175, *sub nom. Ville de Jacques-Cartier v. Lamarre*.

Dupont. Par la suite, il procéda à la vente de ces lots et à l'ouverture des rues prévues. Eventuellement la Cité, ayant considéré que le temps était venu de faire droit aux multiples demandes faites à ces fins par les acquéreurs des lots de cette et d'une autre subdivision, adoptait, le 13 juin 1950, un règlement décrétant l'acquisition, la confection ou amélioration, de même que l'entretien des principales rues de ces subdivisions, dont les rues ci-haut nommées.

1959  
DAVID  
v.  
VILLE DE  
JACQUES-  
CARTIER  
Fauteux J.

Aux termes de l'art. 6 de la Loi 12 George VI (1948), c. 74, aucune indemnité ne peut être accordée par la Cité pour le terrain ainsi destiné par le propriétaire à l'établissement d'une rue. Cet article se lit comme suit:

Nulle indemnité ne doit être accordée pour le terrain destiné à l'établissement ou à l'élargissement d'un chemin, d'une rue ou d'une ruelle suivant les plan et livre de renvoi déposés au bureau d'enregistrement par le propriétaire d'une subdivision. Cette destination peut s'inférer du site et de la configuration du terrain, de même que de toutes autres circonstances, la disposition ci-dessus a son effet à compter du premier janvier 1910, mais n'affecte pas quant aux frais, les causes pendantes, s'il en est.

Reconnaissant que cette disposition s'applique en l'espèce, Lamarre n'a réclamé aucune indemnité pour le terrain qu'il a destiné à l'établissement des rues. On a prétendu, cependant, qu'il avait droit à une indemnité quant aux travaux faits pour l'ouverture de ces rues; en fait, l'indemnité de \$3,579.50 allouée en première instance représente le coût de ces travaux suivant une estimation faite d'accord entre les parties et sans préjudice à leurs droits. La Cité, d'autre part, a soumis que, selon l'interprétation qu'il convient de donner à la disposition de la loi précitée, le mot "terrain" comprend les travaux d'ouverture de la rue; et elle a ajouté que, de toutes façons, ces travaux n'ont aucune valeur commerciale, que leur coût est inclus dans le prix des lots desservis ou chargé à leurs propriétaires, et que tels travaux ne peuvent, ni physiquement, ni légalement, être séparés du terrain lui-même.

La Cour d'Appel a considéré, entre autres raisons retenues pour infirmer ce jugement de première instance, que le coût de ces travaux au propriétaire est, tout comme le coût du terrain, présumé avoir été inclus dans le prix de

1959

DAVID  
v.  
VILLE DE  
JACQUES-  
CARTIER

Fauteux J.  
—

vente des lots ou, à tout événement, chargé à leurs acquéreurs et qu'en l'espèce, cette présomption n'a pas été repoussée, comme l'a prétendu la Régie des Services Publics, mais qu'au contraire, elle a été confirmée par la preuve au dossier.

Dans *La Cité de Montréal v. Maucotel*<sup>1</sup>, cette Cour, composée de MM. les Juges Duff, Migneault, Newcombe, Rinfret et Smith, a déclaré que pour faire une opération profitable, l'auteur d'une subdivision doit inévitablement se rembourser, sur le prix des lots, de la valeur des rues et ruelles qu'il met à part et qu'il abandonne pour l'utilité de ces lots; et on a jugé que l'auteur d'une telle subdivision est, en conséquence, présumé avoir pourvu à ainsi se rembourser. La raison sur laquelle se fonde cette présomption, en ce qui touche le terrain destiné à l'ouverture des rues et ruelles est généralement, je crois, également présente en ce qui concerne les travaux ordinaires d'ouverture de ces rues et ruelles. La preuve manifeste que les travaux faits par Lamarre étaient d'un ordre pour le moins rudimentaire et limités à ce qui était strictement nécessaire pour que les rues soient ouvertes. Certains acheteurs ont dû eux-mêmes travailler à creuser, en partie, le fossé assurant l'égouttement de la rue. Cette preuve indique aussi que Lamarre, personnellement ou par son agent, a représenté aux personnes achetant ces lots pour s'y construire, qu'il procéderait à l'ouverture des rues, comme d'ailleurs il a fait. Le témoin Guérard l'affirme expressément et a, de plus, produit un reçu attestant un paiement fait pour "la confection" des rues. En somme, la preuve supporte la conclusion à laquelle en est arrivée la Cour d'Appel, savoir que la présomption voulant que le coût de ces travaux d'ouverture ait été inclus dans le prix de vente ou chargé aux acquéreurs des lots, n'a pas été repoussée.

Dans ces circonstances, il paraît bien évident que si l'intimée était condamnée à payer l'indemnité réclamée pour le coût de ces travaux, les contribuables, d'une part, et Lamarre ou ses ayants-droit, d'autre part, feraient et recevraient, respectivement, deux fois le paiement pour ces travaux.

<sup>1</sup> [1928] S.C.R. 384.

Ces raisons étant décisives du litige, il n'est pas nécessaire de s'arrêter à considérer les autres motifs supportant le jugement de la Cour du banc de la reine.

Je renverrais l'appel avec dépens.

*Appeal dismissed with costs.*

*Attorneys for the defendant, appellant: Chaussé & Godin, Montreal.*

*Attorney for the plaintiff, respondent: E. Brais, Montreal.*

---

1959  
DAVID  
v.  
VILLE DE  
JACQUES-  
CARTIER  
Fauteux J.