

T-908-74, A-404-74

T-908-74, A-404-74

**The Trustee Board of the Presbyterian Church in Canada (Petitioner)**

v.

**The Queen in right of Canada (Respondent)**

Trial Division, Walsh J.—Montreal, November 22; Ottawa, December 2, 1976.

*Practice—Taxation of costs under Expropriation Act—Whether provisions of s. 36 applicable to appeal proceedings—Method of calculating costs—Expropriation Act, R.S.C. 1970 (1st Supp.) c. 16, ss. 24, 27 and 36—Federal Court Rules, Tariffs A and B, Rule 350.*

## MOTION.

## COUNSEL:

*N. Bindman and L. G. McDougall* for petitioner.

*Yvon Brisson* for respondent.

## SOLICITORS:

*Hemens, Harris & Associates*, Montreal, for petitioner.

*Deputy Attorney General of Canada* for respondent.

*The following are the reasons for judgment rendered in English by*

WALSH J.: This is a motion for taxation of petitioner's costs in connection with the trial of expropriation proceedings which resulted in the Trial Division in the increase of the amount offered as compensation from \$187,000 to \$412,000, which latter figure was subsequently reduced by judgment in appeal<sup>1</sup> to \$329,515 with interest and costs. The judgment in appeal ordered the payment of the difference of \$142,515 with interest from the date of the offer at the basic rate on the said sum and with interest at 5% on the sum of \$329,515 pursuant to section 33(1) of the *Expropriation Act*<sup>2</sup>. It was specified that costs both in the Court of Appeal and the Trial Division should be established in accordance with section 36(2) of

**Le Bureau de fiducie de l'Église presbytérienne au Canada (Requérant)**<sup>a</sup> c.**La Reine du chef du Canada (Intimée)**

Division de première instance, le juge Walsh—<sup>b</sup> Montréal, le 22 novembre; Ottawa, le 2 décembre 1976.

*Pratique—Taxation du mémoire de frais en vertu de la Loi sur l'expropriation—Les dispositions de l'art. 36 s'appliquent-elles aux procédures engagées devant la Cour d'appel—Façon de calculer le montant des frais—Loi sur l'expropriation, S.R.C. 1970 (1<sup>er</sup> Supp.) c. 16, art. 24, 27 et 36—Règle 350 et Tarifs A et B de la Cour fédérale.*

## REQUÊTE.

<sup>d</sup> AVOCATS:

*N. Bindman et L. G. McDougall* pour le requérant.

*Yvon Brisson* pour l'intimée.

<sup>e</sup> PROCUREURS:

*Hemens, Harris & Associés*, Montréal, pour le requérant.

*Le sous-procureur général du Canada* pour l'intimée.

*Ce qui suit est la version française des motifs du jugement rendus par*

<sup>g</sup> LE JUGE WALSH: Il s'agit d'une requête sollicitant la taxation du mémoire de frais du requérant relativement à l'instruction des procédures d'expropriation suite auxquelles le montant de l'indemnité offerte a été porté de \$187,000 à \$412,000 par <sup>h</sup> la Division de première instance; ce montant a cependant été réduit à \$329,515 avec intérêts et dépens, par un jugement de la Cour d'appel<sup>1</sup>. Le jugement dont il est fait appel a ordonné le paiement de la différence de \$142,515 avec intérêt au <sup>i</sup> taux de base sur ladite somme, depuis la date de l'offre, et avec intérêt à 5% sur le montant de \$329,515 aux termes de l'article 33(1) de la *Loi sur l'expropriation*<sup>2</sup>. Il était mentionné expressément que les frais aussi bien en Cour d'appel qu'en

<sup>1</sup> [1976] 1 F.C. 632.<sup>2</sup> R.S.C. 1970 (1st Supp.), c. 16.<sup>1</sup> [1976] 1 C.F. 632.<sup>2</sup> S.R.C. 1970 (1<sup>er</sup> Supp.), c. 16.

the *Expropriation Act* which briefly provides that when the amount awarded exceeds the amount of any offer made before the commencement of the trial of the proceedings, unless the Court finds that the amount of the compensation claimed in the proceedings to have been unreasonable, the whole of the expropriated party's costs "of and incident to the proceedings" shall be determined by the Court on a solicitor and client basis and paid by the Crown.

In a further decision of the Court of Appeal on an application to it to determine the costs it was held that the determination of the costs contemplated by section 36(2) must be made in the first instance by the Trial Division. The Court of Appeal refrained from expressing any opinion as to whether that section contemplates the award of costs to be determined on a solicitor and client basis in respect of proceedings in the Court of Appeal as well as in respect of proceedings in the Trial Division. This is therefore a question which I must first consider. The purpose of section 36(2) would appear to be to indemnify the expropriated party against all costs which it will be called upon to pay "of and incident to the proceedings" so that the amount of the compensation received will not be reduced by legal fees billed to it on a solicitor and client basis. If this is the intention of the Act then I believe that further legal costs in defending an appeal and bringing a cross appeal from the judgment of the Trial Division should also properly be determined on a solicitor and client basis and certainly the words "of and incident to the proceedings" do not seem to limit these costs to costs incurred in the Trial Division. By refraining from expressing any opinion on this question the Court of Appeal appears to have left this to the discretion of the judge of the Trial Division called on to determine the costs and I will proceed on the basis that my determination shall include the solicitor and client costs both in the Trial Division and in the Court of Appeal.

In its claim for costs the petitioner includes fees and disbursements totalling \$5,361.07 pursuant to Tariff A and Tariff B of the *Federal Court Rules*. It is to be noted that the fees so claimed, leaving aside the accounts of expert witnesses and sundry

Division de première instance devraient être fixés conformément à l'article 36(2) de la *Loi sur l'expropriation*, lequel dispose en résumé que lorsque le montant alloué dépasse le montant de toute offre faite avant le début de l'instruction des procédures, le tribunal doit, sauf s'il conclut que le montant de l'indemnité réclamée dans les procédures était déraisonnable, ordonner que la totalité des «frais des procédures et des frais accessoires» encourus par cette partie, y compris les frais extrajudiciaires que le tribunal détermine, soit payée par la Couronne.

Dans une décision subséquente, la Cour d'appel, à qui l'on demandait de fixer les frais, a statué que la fixation des frais envisagée à l'article 36(2) doit d'abord être faite par la Division de première instance. La Cour d'appel s'est gardée d'exprimer son avis sur la question de savoir si cet article envisageait l'adjudication des frais extrajudiciaires en ce qui concerne les procédures engagées devant la Cour d'appel aussi bien que devant la Division de première instance. Par conséquent, je dois tout d'abord étudier cette question. Le but de l'article 36(2) semblerait être d'indemniser la personne dont le bien a été exproprié de tous les «frais des procédures et des frais accessoires» encourus par elle de sorte que les frais judiciaires qui lui seront réclamés ne viennent pas réduire le montant de l'indemnité allouée. Si telle est l'intention de la Loi, je crois alors que les frais supplémentaires, occasionnés par la défense d'un appel et par l'appel incident du jugement de la Division de première instance, devraient aussi être déterminés sur la base procureur-client et assurément, l'expression «frais des procédures et des frais accessoires» ne semble pas restreindre ces frais à ceux engagés en Division de première instance. En s'abstenant de donner son avis sur cette question, la Cour d'appel semble avoir laissé ce point à la discrétion du juge de la Division de première instance à qui on a demandé d'adjuger les frais et je vais procéder en tenant compte du fait que ma décision inclura les frais extrajudiciaires en Division de première instance et en Cour d'appel.

Dans sa requête visant à obtenir remboursement des frais, le requérant inclut des honoraires et des débours se chiffrant à \$5,361.07 conformément aux tarifs A et B des *Règles de la Cour fédérale*. Il est à noter que les frais ainsi réclamés, mis à part

disbursements total \$2,862. Counsel for respondent did not object to the sum of \$5,361.07 claimed, the dispute being with respect to the balance for solicitor and client costs which petitioner claims in alternate ways. Petitioner claims in the first place that it is entitled to the sum of \$23,274.75 as solicitor and client costs which sum represents the fees which petitioner's attorneys consider as being due on the basis of the number of hours of time spent by various members of their firm in connection with the present case from the institution of the proceedings to the date of the hearing on the question of costs on November 22, 1976, the services of each member of the firm being attributed a different hourly value, with the two senior partners claiming a rate of \$100 per hour for their services, the next most senior member of the firm \$75 an hour and so on down the list.

An alternative method of calculating the claim is based on the tariff in expropriation matters established by section 89(1)(b) of the Regulations of the Bar of Quebec in which province the litigation took place which allows 1% of the amount of the indemnity and 10% of the increase in the indemnity beyond the amount of the offer which two amounts work out to a total of \$17,546.65.

During the course of argument before me it was submitted that in the determination of proper solicitor and client costs various factors should be taken into consideration including the amount of the award, the amount of the offer, the complexity of the issues involved, the degree and scale of competence required to present them, the degree of the success of the action, the experience of the attorneys involved, the time expended by them, and the fee structure of the tariff in force in the Province of Quebec. All of these factors have some bearing on the discretion to be exercised in the determination of the costs. Having heard this case at trial I have no hesitation in stating that a number of the issues involved were very complex, many of the problems never having been raised before since the new *Expropriation Act* came into effect, and that they were well and competently presented by petitioner's attorneys and undoubtedly involved a considerable expenditure of time. While it was not contended that the tariff for expropriation proceedings applicable in the Province of Quebec is in any way binding on this Court

les honoraires des témoins experts et les frais divers, s'élèvent à \$2,862. L'avocat de l'intimée ne s'est pas opposé à la somme réclamée de \$5,361.07, le litige portant sur le solde, au titre des frais extrajudiciaires que le requérant réclame de diverses façons. Ce dernier prétend tout d'abord avoir droit à un montant de \$23,274.75 au titre de frais extrajudiciaires, cette somme étant les honoraires que ses avocats estiment leur être dus eu égard au nombre d'heures consacrées à cette affaire par divers membres de leur étude, depuis le commencement des procédures jusqu'à la date de l'audition sur la question des frais, le 22 novembre 1976; les services de chaque membre de l'étude sont évalués à un taux horaire différent, les deux associés principaux réclamant \$100 l'heure, l'avocat ayant le plus d'ancienneté après eux demandant \$75 l'heure et ainsi de suite.

Une autre façon de calculer le montant de la réclamation se fonde sur le tarif en matière d'expropriation établi par l'article 89(1)(b) du Règlement du Barreau de la province de Québec, où le procès a eu lieu, lequel règlement alloue 1% du montant de l'indemnité et 10% de la majoration de l'indemnité au-delà de l'offre initiale, ce qui fait un total de \$17,546.65.

Au cours de la plaidoirie, on a avancé qu'en établissant les honoraires extrajudiciaires, plusieurs facteurs devaient être considérés, y compris le montant de l'indemnité, le montant de l'offre, la complexité des points en litige, le degré et le niveau de compétence requis pour les présenter, l'accueil total ou partiel de l'action, l'expérience des avocats au dossier, le temps qu'ils ont consacré à l'affaire, et le barème des honoraires du tarif en vigueur dans la province de Québec. Tous ces facteurs ont une portée sur la discrétion à exercer dans l'évaluation des frais. Ayant entendu cette cause en première instance, je n'hésite pas à déclarer que certaines des questions soulevées étaient très complexes, plusieurs de ces points n'ayant jamais été soulevés depuis l'entrée en vigueur de la nouvelle *Loi sur l'expropriation*, qu'ils ont été présentés avec compétence par les avocats du requérant et qu'ils ont sans doute exigé beaucoup de temps. Bien qu'on n'ait point soutenu que le tarif relatif aux procédures d'expropriation applicable dans la province de Québec lie cette Cour de quelque façon, il peut aider à en arriver à un

it can be one of the indicia used in endeavouring to arrive at a proper figure.

Respondent's counsel argued strongly that since \$2,000 was allowed in the trial judgment and confirmed in appeal for appraisal fees and \$10,000 for negotiations with the Department of Public Works and with the City of Montreal Planning and Real Estate Department, title searches, lease negotiations and so forth, this should be taken into consideration and deducted from the amount now claimed. These items were allowed by virtue of section 27 of the Act which reads as follows:

27. (1) The Crown shall pay to each person entitled to compensation under this Part an amount equal to the legal, appraisal and other costs reasonably incurred by him in asserting a claim for such compensation, except any such costs incurred after the institution of any proceedings under section 29.

(2) The costs provided for in subsection (1) may be taxed by the official responsible for taxing costs in the Court.

While the fact that subsection (2) provides that these costs may be taxed, they were in fact included as part of petitioner's claim. In any event it would appear by section 27(1) that this is only intended to cover such claims up to the institution of any proceedings, the costs following the institution of the proceedings being determined in accordance with the judgment of the Court by the application of section 36 of the Act. The judgment itself allowed these items by the application of the provisions of section 27 of the Act and there is nothing in the judgment or in the judgment in appeal to justify the contention of respondent that the sum of \$10,000 was intended to cover all solicitor and client costs throughout the proceedings. If, in submitting a summary of its time sheets, the petitioner had included time charges for services rendered before the institution of proceedings, then there would clearly have been a duplication and any time charges relating to the period prior to the institution of proceedings should not be taken into consideration, but this does not appear to have been the case. I find some difficulty however in reconciling petitioner's affidavit showing 296 hours and thirty-five minutes as having been devoted to the case from the institution of proceedings, on March 1, 1974 with a pencilled

chiffre adéquat.

L'avocat de l'intimée a soutenu énergiquement que la somme de \$2,000 ayant été accordée en première instance et confirmée en appel au poste des frais d'estimation et un autre montant de \$10,000 ayant été accordé au poste des négociations avec le ministère des Travaux publics et avec le Service de planification immobilière de la ville de Montréal, recherches de titres, négociations portant sur le bail et ainsi de suite, il faut tenir compte de ces dits montants et les déduire du montant réclamé. Ces montants ont été admis aux termes de l'article 27 de la Loi qui dispose:

27. (1) La Couronne doit payer à chaque personne ayant droit à une indemnité en vertu de la présente Partie un montant égal aux frais d'estimation, frais légaux et autres frais qui ont été raisonnablement encourus par cette personne pour faire valoir son droit à cette indemnité, sauf ceux de ces frais qui ont été encourus après l'institution de procédures en vertu de l'article 29.

(2) Les frais prévus au paragraphe (1) peuvent être taxés par le fonctionnaire responsable de la taxation des frais au tribunal.

Bien que le paragraphe (2) stipule que ces frais peuvent être taxés, ils ont de fait été inclus dans la réclamation du requérant. A tout événement, il semblerait selon l'article 27(1) que l'on entend couvrir seulement les frais engagés jusqu'à l'institution des procédures, les frais y subséquents étant établis conformément au jugement de la Cour par l'application de l'article 36 de la Loi. Le jugement lui-même a alloué ces montants en appliquant les dispositions de l'article 27 de la Loi, et rien dans ce jugement ni dans le jugement de la Cour d'appel fédérale ne justifie la prétention de l'intimée portant que la somme de \$10,000 devait couvrir tous les frais extrajudiciaires pendant toutes les procédures. Si, en soumettant un sommaire de son emploi du temps, le requérant avait inclus des taux horaires pour les services rendus avant l'institution des procédures, alors il y aurait certainement eu répétition, et il ne faudrait pas tenir compte de tout taux horaire relatif à la période antérieure à l'institution des procédures, mais tel ne semble pas avoir été le cas. J'éprouve quelque difficulté toutefois à concilier l'affidavit du requérant qui indique que 296 heures et trente-cinq minutes ont été consacrées à ce dossier depuis l'institution des procédures, le 1<sup>er</sup> mars 1974, et l'annotation écrite au crayon indiquant le total de 225 heures et

notation indicating a total of 225 hours and forty minutes appearing on page 9 of the detailed time charges which also states that this time includes 13 hours with the City. This total could only have been arrived at if the time charges prior to institution of proceedings were included as otherwise the total to this stage would only have been about 198 hours. From then until the end of page 10, being the final sheet of the detailed time charges submitted there appears to have been a total of some 36½ additional hours which would indicate a total of considerably less than 296 hours and thirty-five minutes if one commences only with the institution of proceedings, especially if the 13 hours indicated as including negotiations with the City is deducted as petitioner's counsel contended was done in his oral submissions to the Court. In making this comment I am not suggesting that there has been any attempt by counsel for petitioner to mislead the Court, but merely to point out that it is difficult to rely too strongly on the time sheets, especially since a reasonably substantial portion of the work was in connection with petitioner's negotiations with the City of Montreal in an attempt to relocate, which may not be a cost "incident to the proceedings".

Section 24(5) of the Act provides that in determining under subsection (4)(b)(ii) the cost, expenses and losses arising out of or incidental to moving to and re-establishing in other premises, any assistance given by the Minister to enable the former owner to seek and obtain alternative premises shall be taken into account. This clearly relates only to the amount of the award which has now been finalized by the Court of Appeal and should have no bearing on the costs. In any event in the present case the respondent was unable to offer any substantial assistance to petitioner in its search for alternative premises since all the available property was owned by the City of Montreal. I therefore feel that the extensive negotiations between petitioner and the City of Montreal in an attempt to obtain suitable alternative premises, even if these negotiations had not proven to be abortive as they were, can hardly be considered to be incident to the costs of the expropriation proceedings within the meaning of section 36 of the Act. While a substantial portion of the time of petitioner's attorneys was very properly devoted to discussions with their client, the City of Montreal

quarante minutes, qui apparaît en page 9 de son emploi du temps détaillé, laquelle mentionne également que ce nombre d'heures inclut 13 heures passées avec les autorités municipales. Il n'a été possible d'en arriver à ce total qu'en y incluant l'emploi du temps avant le début des procédures sinon le total à ce stade ne serait que de 198 heures. De là jusqu'en bas de la page 10, qui est la dernière page de l'emploi du temps soumis, il semble y avoir un total de 36½ heures additionnelles, ce qui indiquerait un total considérablement inférieur à 296 heures et trente-cinq minutes si l'on ne s'en tient qu'à partir de l'institution des procédures, spécialement si l'on déduit les 13 heures que l'on a décrites comme incluant les négociations avec la ville, tel que l'avocat du requérant a déclaré l'avoir fait dans son exposé oral devant la Cour. Par ce commentaire, je ne veux pas insinuer que l'avocat du requérant a voulu induire la Cour en erreur, mais simplement signaler qu'il est difficile de s'en remettre trop entièrement à l'emploi du temps, particulièrement puisqu'une partie considérable du travail concernait les négociations du requérant avec la ville de Montréal dans l'espoir de se réinstaller, ce qui peut ne pas être des frais accessoires à la procédure.

L'article 24(5) de la Loi prescrit qu'en établissant aux termes du paragraphe (4)(b)(ii) les frais, dépenses et pertes attribuables ou connexes au déménagement ou à l'installation en d'autres lieux, on doit tenir compte de toute assistance fournie par le Ministre pour permettre au titulaire de chercher et obtenir des lieux de remplacement. Ceci ne se rapporte clairement qu'au montant de l'indemnité qui a maintenant été fixé par la Cour d'appel et ne devrait avoir aucune portée sur les frais. A tout événement, en l'espèce l'intimée a été incapable d'aider le requérant à chercher des lieux de remplacement appropriés puisque les immeubles disponibles appartenaient tous à la ville de Montréal. Je suis donc d'avis que les longues négociations entre le requérant et la ville de Montréal pour tenter d'obtenir des lieux de remplacement appropriés, même si elles n'avaient pas échoué, pourraient difficilement être considérées comme accessoires aux frais des procédures d'expropriation au sens de l'article 36 de la Loi. Bien que les avocats du requérant aient à bon droit consacré un temps considérable à s'entretenir avec leur client, les autorités municipales et autres personnes dans

and others in connection with efforts to relocate I cannot find that this properly enters into solicitor and client costs payable by respondent.

Two other factors necessitate a downward adjustment of petitioner's claim for \$23,274.75 calculated on a time charge basis. The first of these is that the two senior partners whose services make up by far the greater portion of the claim make a time charge of \$100 an hour for their time. This, on the basis of an eight-hour day, which is claimed in some instances, results in fees of \$800 a day. Without casting any doubt on the ability or experience of the two attorneys in question, nor expressing any opinion as to the propriety of these hourly charges I would point out that the tariff of this Court provides a maximum of \$400 per diem for the conduct of the hearing either in the Trial Division or the Court of Appeal and this only for the first day. This gives some guidance as to what is considered to be an appropriate counsel fee and I do not believe that any more should be allowed on a solicitor and client basis for extrajudicial work than what is allowed for the very demanding work involved in the conduct of a hearing in Court, although it must be borne in mind that such a hearing usually occupies only 5 to 5½ hours of the day. The second factor which would require the reduction of an account based on time charges arises from the fact that, as already noted the sum of \$2,862 has already been included as fees in connection with the trial and appeal in the proposed taxation under Tariff A and B so that it would clearly be a duplication unless this amount were deducted from any time charges for these services. This is apparent from Rule 79(e) of the Regulations of the Bar of Quebec referred to by petitioner in another context which concludes that "in determining the value of an attorney's services he must take into account as one of the factors both the judicial and extrajudicial fees fixed by the tariffs".

Petitioner's other approach based on the value of the amount awarded relies on Rule 89(1) of the Regulations of the Bar of Quebec establishing the proposed tariff for expropriation matters which reads as follows:

89. (1) In expropriation matters, the suggested extrajudicial fees are as follows:

l'espoir de trouver des lieux de remplacement, je ne peux conclure que cela fait vraiment partie des frais extrajudiciaires que l'intimée doit payer.

<sup>a</sup> Deux autres considérations imposent la réduction de la réclamation du requérant s'élevant à \$23,274.75 calculée d'après son emploi du temps. La première d'entre elles est que les deux avocats principaux, dont les services constituent la plus grande partie de la réclamation, demandent \$100 l'heure, sur la base de huit heures de travail par jour dans certains cas, ce qui donne alors des honoraires de \$800 par jour. Sans mettre en question l'habileté ni l'expérience des deux avocats en question, et sans émettre d'opinion quant à la justification de ce taux horaire, je souligne que le tarif établi par la Cour prévoit un maximum de \$400 par jour pour la conduite de l'audition en Division de première instance ou à la Cour d'appel et ce uniquement pour la première journée. Cela nous éclaire sur ce que l'on considère être des honoraires d'avocat équitables et je ne crois pas que l'on doive accorder à titre de frais extrajudiciaires plus que ce qui est permis pour le travail très ardu qu'implique la conduite d'une audition devant la Cour, bien qu'il faille se souvenir qu'une telle audition ne dure que 5 à 5 heures ½ par jour. Le deuxième facteur qui exigerait la réduction d'un compte basé sur le taux horaire provient du fait que, tel qu'il a été mentionné plus haut, la somme de \$2,862 a déjà été incluse au titre d'honoraires relatifs au procès et à l'appel dans la taxation prévue en vertu des tarifs A et B de sorte qu'il y aurait nettement répétition si ce montant n'était pas déduit des taux horaires pour ces services. Ceci ressort clairement de la Règle 79e) du Règlement du Barreau du Québec, à laquelle le requérant s'est référé dans un autre contexte, qui se termine ainsi: «pour évaluer ses services, l'avocat doit tenir compte des honoraires judiciaires et extrajudiciaires déjà prévus au tarif».

<sup>i</sup> L'autre point de vue du requérant, fondé sur la valeur de l'indemnité accordée, s'appuie sur la Règle 89(1) du Règlement du Barreau du Québec qui établit les tarifs suggérés en matière d'expropriation et qui se lit ainsi:

<sup>j</sup> 89. (1) En matière d'expropriation, les honoraires extrajudiciaires suggérés sont les suivants:

(a) a fee of 1% of the amount of the indemnity (save in cases where the advocate is already entitled to an equivalent fee under the tariff of judicial costs), plus

(b) a fee of 10% of the difference between the amount of the indemnity and the amount of the initial offer made by the expropriator or, when the expropriator has made no offer, the difference between the amount of the indemnity and the minimum amount established by the experts acting for the expropriator.

In justice to the petitioner it must be pointed out however that this is merely a suggested extrajudicial fee and not a binding one and could be increased when there is an extraordinary amount of work involved, as in the present case. On the other hand it must be said that if this were the sole basis of calculation to be used it would appear to cover all services from the commencement of the mandate to the conclusion of the action and would not be limited to fees following the institution of proceedings and petitioner has already received \$10,000 included in the amount of its award for the services of its attorneys prior to the institution of proceedings. I express no view as to whether in a claim by petitioner's attorneys against petitioner for extrajudicial fees based on the percentage allowed in section 89(1) of the Quebec Tariff the client could set off as a credit the \$10,000 included in the award in the event that it had already paid this to the attorneys, but in any event as I have already indicated I have concluded that this \$10,000 should not be set off against the amount of costs to be taxed on the present motion.

The Quebec Tariff is, as I have indicated, in no way binding on this Court but certainly it gives a good indicia as to what attorneys practising law in the Province of Quebec would expect to receive for services such as those they have rendered in the present matter.

After taking into consideration all the factors which I have mentioned, I consider that the total services rendered in this case from the commencement of the mandate up to and including the judgment in the Court of Appeal and on the present motion to establish the amount of the costs would justify fees in the range of \$25,000 to \$30,000. Bearing in mind that fees to the extent of \$2,862 are already included for taxation agreed to

a) 1% du montant de l'indemnité (sauf dans les cas où il a déjà droit à des honoraires équivalents en vertu du tarif des frais judiciaires), plus

b) 10% de la différence entre le montant de l'indemnité et le montant de l'offre initiale faite par l'expropriant ou dans le cas où l'expropriant ne fait pas d'offre, la différence entre le montant de l'indemnité et le montant minimum établi par les experts de l'expropriant.

En toute justice pour le requérant, il faut signaler cependant qu'il ne s'agit là que d'honoraires extrajudiciaires suggérés et non imposés, et qu'il y a possibilité de les augmenter lorsque la somme de travail réclamée est énorme, comme dans le présent cas. Par contre, il faut dire que si tel était l'unique base de calcul utilisée, elle semblerait couvrir tous les services depuis le début du mandat jusqu'à la conclusion de l'action et ne se limiterait pas aux honoraires postérieurs à l'institution des procédures, et le requérant a déjà reçu \$10,000, inclus dans le montant de l'indemnité, pour payer les services de ses avocats antérieurs à l'institution des procédures. Je ne me prononce pas sur la question de savoir si dans une réclamation des avocats du requérant contre ce dernier, visant à obtenir des honoraires extrajudiciaires établis d'après le pourcentage permis à l'article 89(1) du tarif du Québec, le client pourrait faire porter à son crédit les \$10,000 inclus dans l'indemnité qui lui a été accordée s'il avait déjà versé cette somme aux avocats. Quoi qu'il en soit, comme je l'ai déjà mentionné, j'ai conclu que cette somme de \$10,000 ne doit pas être compensée avec le montant des frais qui doivent être taxés dans la présente requête.

Comme je l'ai indiqué, le tarif du Québec ne lie d'aucune façon la Cour, mais il la guide quant aux honoraires que les avocats praticiens du Québec s'attendent à recevoir pour les services semblables à ceux qu'ils ont rendus en l'espèce.

Après avoir pris en considération tous les facteurs que j'ai mentionnés, je considère que tous les services rendus en l'espèce depuis le début du mandat des avocats jusqu'au jugement de la Cour d'appel inclusivement et ceux relatifs à la présente requête visant à établir le montant des frais, justifieraient des honoraires de \$25,000 à \$30,000. En se souvenant que des honoraires jusqu'à concurrence de \$2,862 sont déjà inclus aux fins de taxa-

under Tariff A and B and that the attorneys have received or will receive \$10,000 which was included in petitioner's award, I believe that solicitor and client fees to be taxed on the present motion could appropriately be fixed at \$15,000 in addition to the \$5,361.07 agreed to under Tariff A and B making a total of \$20,361.07.

While Rule 350 requires costs to be taxed by an officer in the Court, subsection (3) provides "Where, for any reason, there would otherwise be a delay in the taxation of a bill of costs, if a judge finds that he can do so without interfering with his judicial duties, he may tax the bill of costs as if he were a prothonotary". Neither party objected to the taxation being made by the Court and under the circumstances I feel that this was desirable. I therefore tax costs herein in accordance with the tariff of this Court and by application of the provisions of section 36(2) of the *Expropriation Act* in the amount of \$20,361.07.

tion convenue en vertu des tarifs A et B et que les avocats ont reçu ou recevront une somme de \$10,000, laquelle était incluse dans l'indemnité accordée au requérant, je crois que les honoraires extrajudiciaires qui doivent être taxés relativement à la présente requête pourraient être fixés à \$15,000 en plus des \$5,361.07 dont on a convenu en vertu des tarifs A et B, ce qui donne un total de \$20,361.07.

Alors que la Règle 350 requiert que les frais soient taxés par un officier de la Cour, le paragraphe (3) stipule «Lorsque, pour une raison quelconque, il y aurait autrement un retard dans la taxation d'un mémoire de frais, un juge peut taxer le mémoire de frais comme s'il était protonotaire, s'il estime qu'il peut le faire sans nuire à ses fonctions judiciaires». Ni l'une ni l'autre des parties ne s'est opposée à ce que la taxation soit faite par la Cour et dans les circonstances, je crois que c'était désirable. Je taxe donc les frais en l'espèce au montant de \$20,361.07, conformément au tarif de cette Cour et aux dispositions de l'article 36(2) de la *Loi sur l'expropriation*.