

A-404-74

A-404-74

The Queen (Appellant) (Defendant)

v.

The Trustee Board of the Presbyterian Church in Canada (Respondent) (Plaintiff)

Court of Appeal, Pratte, Le Dain JJ. and Hyde D.J.—Montreal, December 18 and 19, 1975.

Expropriation—Chinese Presbyterian Church, Montreal—Trial Division awarding \$412,000—Reduced to \$329,515—Interest to run from date of offer even when premises occupied—Expropriation Act, R.S.C. 1970, (1st Supp.) c. 16, ss. 23(1), 24(4), 33(3), (5), 36(2).

Respondent's church in Montreal's Chinatown was expropriated, and respondent accepted an offer of \$187,000. Respondent later claimed \$597,957; the Trial Division set the amount at \$412,000, but refused to award respondent interest so long as it continued in occupation. On appeal, appellant claimed (1) that the Trial Judge erred in using \$15 per square foot, and not \$8, the value of the land at the time. Respondent replied (2) that the only property which could replace the expropriated land could only be rented, and respondent sought an amount which would, if invested at 5%, enable it to pay the rent without using the principal. Respondent also questions (3) the Trial Judge's estimate of the cost of constructing a similar building.

Held, respondent is entitled to \$329,515. (1) It is not the market value of the expropriated property that must be determined, but the cost of replacement property. The only evidence of such cost was the \$15 figure. (2) When the real property right that is to provide a reasonable replacement is one resulting from an emphyteutic lease, the only entitlement under section 24(4)(b)(i) is to the cost of the lease which is not equal to the amount required to provide the rent without touching the capital. (3) Respondent's contention that the deduction of 15% in view of depreciation should not have been made, is correct; the Court's duty was not to value the expropriated building, but the cost of constructing a replacement. Depreciation does not enter in. As to the Trial Judge's 30% increase to allow for rising construction costs, compensation must be set as of the date of taking, and the Court has no discretion in this regard. Rather than an additional 15% to cover expenses, etc., only the \$5,000 for moving expenses claimed should have been allowed. The \$25,000 deducted for improvement of position is, however, justified.

As to interest, where it is payable under section 33(3), and where it is apparent that section 33(5) is not applicable, the Court has no discretion. Respondent is entitled to interest as of the date of the Crown's offer under section 14.

The Queen v. Sisters of Charity [1952] Ex.C.R. 113, distinguished.

La Reine (Appelante) (Défenderesse)

c.

Le Bureau de fiducie de l'Église presbytérienne au Canada (Intimé) (Demandeur)

Cour d'appel, les juges Pratte, Le Dain et le juge suppléant Hyde—Montréal, les 18 et 19 décembre 1975.

Expropriation—Église presbytérienne chinoise à Montréal—Division de première instance adjugeant \$412,000—Réduction à \$329,515—Intérêts courant depuis la date de l'offre même quand les lieux sont occupés—Loi sur l'expropriation, S.R.C. 1970, (1^{re} supp.) c. 16, art. 23(1), 24(4), 33(3) et (5) et 36(2).

L'intimé accepta une offre d'indemnité d'expropriation de \$187,000 pour son église située dans le quartier chinois de Montréal. Plus tard, l'intimé réclama \$597,957; la Division de première instance fixa le montant à \$412,000 mais refusa d'accorder les intérêts à l'intimé tant qu'il occupait les lieux. L'appelante prétend (1) que le juge de première instance a eu tort d'adopter la valeur de \$15 le pied carré plutôt que celle de \$8 le pied carré, valeur du terrain en cause à ce moment-là. L'intimé rétorque (2) que le seul terrain susceptible de remplacer le terrain exproprié pourra seulement être loué et veut qu'on lui accorde une somme qui, placée à 5%, permettrait de payer le loyer sans entamer le capital. L'intimé conteste aussi (3) l'évaluation du coût de construction d'un bâtiment semblable telle qu'établie par le juge de première instance.

Arrêt: l'indemnité est fixée à \$329,515. (1) Ce n'est pas la valeur marchande de la propriété expropriée qu'il faut établir mais plutôt le coût du bien qui la remplacera. La seule preuve soumise à l'égard de ce coût est la valeur de \$15. (2) Si le droit immobilier susceptible de remplacer raisonnablement le droit exproprié est un droit résultant d'un bail emphytéotique l'article 24(4)(b)(i) donne droit seulement au coût du bail, ce qui ne veut pas dire la somme nécessaire pour payer le loyer sans entamer le capital. (3) L'intimé a raison de prétendre qu'on n'aurait pas dû déduire 15% à titre de dépréciation; la Cour n'a pas à évaluer l'immeuble exproprié mais plutôt le coût de la construction de l'immeuble de remplacement. La dépréciation n'entre pas en ligne de compte. En ce qui concerne la majoration de 30% pour tenir compte de l'augmentation du coût de la construction, l'indemnité doit être fixée en fonction de la date de possession et, sur ce point, la Cour ne possède aucun pouvoir discrétionnaire. Au lieu d'une indemnité additionnelle de 15% en remboursement des frais etc., le premier juge aurait dû accorder seulement les \$5,000 réclamés pour frais de déménagement. La déduction de \$25,000 en raison de l'amélioration de sa situation est justifiée.

Dans les cas où l'intérêt est payable en vertu de l'article 33(3) et où l'article 33(5) n'est pas applicable, la Cour ne jouit d'aucun pouvoir discrétionnaire. L'intimé a droit aux intérêts depuis la date de l'offre faite par la Couronne en vertu de l'article 14.

Distinction faite avec l'arrêt: *La Reine c. Les Sœurs de la Charité* [1952] R.C.É. 113.

APPEAL.

COUNSEL:

J. C. Ruelland and *Y. J. Brisson* for appellant.
L. G. McDougall, Q.C., and *J. W. Hemens, Q.C.*, for respondent.

SOLICITORS:

Deputy Attorney General of Canada for appellant.
McDougall, Hemens, Harris, Thomas, Mason, Schweitzer and Montcalm, Montreal, for appellant.

The following is the English version of the reasons for judgment delivered orally by

PRATTE J.: In October 1972, appellant expropriated a church in Montreal's Chinatown belonging to respondent. Shortly afterwards, appellant offered to pay respondent compensation of \$187,000. Respondent accepted this amount without prejudice to its right to claim a larger amount. Alleging that appellant should have paid it compensation of \$597,957, respondent instituted proceedings seeking the difference between this amount and the amount which had been paid. The Trial Division allowed respondent's claim in part, setting compensation for the expropriation at \$412,000, and accordingly ordering appellant to pay the sum of \$225,000. It also ordered appellant to pay costs, but refused to award respondent interest on the amount of the judgment for as long as respondent continued to occupy the expropriated immovable. There is an appeal and a cross-appeal against this judgment.

It is established that the compensation for expropriation should, in the case at bar, be determined in accordance with the provisions of section 24(4) of the *Expropriation Act* (R.S.C. 1970, (1st Supp.), c. 16). This provision reads in part as follows:

24. (4) Notwithstanding subsection (3), where any parcel of land to which a notice of confirmation relates had any building or other structure erected thereon that was specially designed for use for the purpose of a school, hospital, municipal institution or religious or charitable institution or for any similar purpose, the use of which building or other structure for that purpose by the owner has been rendered impracticable as a

APPEL.

AVOCATS:

J. C. Ruelland et *Y. J. Brisson* pour l'appelante.
L. G. McDougall, c.r., et *J. W. Hemens, c.r.*, pour l'intimé.

PROCUREURS:

Le sous-procureur général du Canada pour l'appelante.
McDougall, Hemens, Harris, Thomas, Mason, Schweitzer et Montcalm, Montréal, pour l'intimé.

Voici les motifs du jugement prononcés oralement en français par

LE JUGE PRATTE: Au mois d'octobre 1972, l'appelante expropriait une église appartenant à l'intimé dans le quartier Chinois à Montréal. Peu de temps après, l'appelante offrait à l'intimé de lui payer une indemnité de \$187,000. L'intimé accepta ce montant sans préjudice à son droit de réclamer d'avantage. Prétendant que l'appelante aurait dû lui payer une indemnité de \$597,957, l'intimé l'a poursuivie pour lui réclamer la différence entre ce montant et celui qui lui avait été payé. La Division de première instance a fait droit en partie à la réclamation de l'intimé, elle a fixé à \$412,000 l'indemnité due à la suite de l'expropriation et, en conséquence, a ordonné à l'appelante de payer la somme de \$225,000; elle a, de plus, condamné l'appelante aux frais mais a refusé d'accorder à l'intimé l'intérêt sur le montant du jugement et, ce, aussi longtemps que l'intimé continuerait à occuper l'immeuble exproprié. De ce jugement il y a, à la fois, appel et contre appel.

Il est constant que l'indemnité d'expropriation doit, en l'espèce, être déterminée d'après les dispositions de l'article 24(4) de la *Loi sur l'expropriation* (S.R.C. 1970 (1^{er} Supp.) c. 16). Cette disposition se lit en partie comme suit:

24. (4) Nonobstant le paragraphe (3), lorsque, sur un terrain visé par un avis de confirmation, était construit un bâtiment ou une autre structure spécialement conçus pour servir aux fins d'un établissement scolaire, hospitalier ou municipal ou d'une institution religieuse ou charitable ou à des fins analogues, dont l'utilisation à ces fins par le titulaire est devenu pratiquement impossible à la suite de l'expropriation, la valeur

result of the expropriation, the value of the expropriated interest is, if the expropriated interest was and, but for the expropriation, would have continued to be used for that purpose and at the time of its taking there was no general demand or market therefor for that purpose, the greater of

(a) the market value of the expropriated interest determined as set forth in subsection (2), or

(b) the aggregate of

(i) the cost of any reasonably alternative interest in land for that purpose, and

(ii) the cost, expenses and losses arising out of or incidental to moving to and re-establishment on other premises, but if such cannot practically be estimated or determined, there may be allowed in lieu thereof a percentage, not exceeding fifteen, of the cost determined under subparagraph (i),

minus the amount by which the owner has improved, or may reasonably be expected to improve, his position through re-establishment on other premises;

The Trial Judge viewed this enactment as merely a codification of previous solutions arrived at by the courts, in particular Thorson P.'s decision in *The Queen v. The Community of the Sisters of Charity of Providence* ([1952] Ex.C.R. 113). In this regard, the Trial Judge stated:

The principles governing reinstatement for institutions such as schools, hospitals or religious institutions have been dealt with in a number of cases prior to the passing of the said Act and it is my view that section 24(4)(b) is in the nature of a codification of this jurisprudence giving legislative sanction to it. I have in mind the leading case of *The Queen v. The Community of the Sisters of Charity of Providence* [1952] Ex.C.R. 113, in which Thorson P. stated at page 117:

As I see it, this is a case in which the principle of re-instatement should be applied. This means that the defendant should receive such a sum of money as will enable it to replace the expropriated property by property which will be of equal value to it. *Vide-Cripps on Compensation*, 8th edition, page 180; *London School Board v. South Eastern Railway Co.* ((1887) 3 T.L.R. 710); *Metropolitan Railway Company and Metropolitan District Railway Company v. Burrow* ((1884) *The Times*, Nov. 22), the text of which judgment appears in the Appendix to Cripps (*supra*) at pages 906-916. The sum to be paid should, therefore, be sufficient to cover the realizable money value of the land, the replacement value of the hospital, being its reconstruction cost less its depreciation, the value of the other out-buildings and out-door improvements, all of these values being computed as of the date of the expropriation, the cost of moving to a new hospital and a sum equal to the increased cost of constructing a new hospital after the date of expropriation, the last item being included in the defendant's entitlement on the assumption that it will build a new hospital. The defendant should, therefore, receive the fair market value of the land, namely, its realizable money value as at the date of the

du droit exproprié est, si ce droit exproprié était utilisé à ces fins et—n'eût été l'expropriation—aurait continué de l'être et si, à la date de la prise de possession, il n'y avait pas, en général, de demande ou de marché à ces fins pour ce droit exproprié, le plus élevé des deux montants suivants:

a) la valeur marchande du droit exproprié, déterminée comme l'indique le paragraphe (2), ou

b) l'ensemble

(i) du coût d'un droit réel immobilier susceptible de remplacer raisonnablement à ces fins le droit exproprié, et

(ii) des frais, des dépenses et des pertes attribuables ou connexes au déménagement et à l'installation dans d'autres lieux, mais s'il n'est pas possible de les évaluer ou de les déterminer en pratique, on peut les remplacer par un pourcentage n'excédant pas quinze pour cent des frais déterminés comme l'indique le sous-alinéa (i),

c) moins le montant de l'amélioration de la situation du titulaire qui a été obtenue ou qu'on peut raisonnablement prévoir du fait de sa réinstallation dans d'autres lieux;

Le premier juge a considéré que ce texte législatif n'était qu'une codification de solutions antérieurement établie par la jurisprudence, plus particulièrement par la décision de monsieur le Président Thorson dans *La Reine c. La Communauté des Sœurs de la Charité de la Providence* ([1952] R.C.É. 113). Le premier juge s'est exprimé comme suit à ce sujet:

Dans un certain nombre d'arrêts antérieurs à l'adoption de ladite loi, on a fait l'examen des principes applicables à la réinstallation d'institutions comme les écoles, les hôpitaux, les institutions religieuses, et je suis d'avis que l'article 24(4)(b) constitue en quelque sorte une codification de ces arrêts et leur donne force de loi. J'ai à l'esprit la cause type *La Reine c. La Communauté des Sœurs de la Charité de la Providence* [1952] R.C.É. 113, dans laquelle le président Thorson déclarait à la page 117:

[TRADUCTION] Si je comprends bien, il s'agit d'un cas d'application du principe de la réinstallation. Cela signifie que la défenderesse doit recevoir une somme qui lui permette de remplacer la propriété expropriée par une propriété d'égale valeur. Voir l'ouvrage de Cripps *On Compensation*, 8^e édition, page 180; *London School Board c. South Eastern Railway Co.* ((1887) 3 T.L.R. 710); *Metropolitan Railway Company et Metropolitan District Railway Company c. Burrow* ((1884) *The Times*, le 22 nov.), dont le texte du jugement figure à l'appendice de l'ouvrage de Cripps (précité) aux pages 906 à 916. La somme à verser devrait par conséquent être suffisante pour couvrir la valeur de réalisation du terrain, la valeur de remplacement de l'hôpital, c'est-à-dire son coût de reconstruction moins sa dépréciation, la valeur des autres améliorations apportées aux dépendances et aux annexes, toutes ces valeurs étant calculées au jour de l'expropriation, les frais de déménagement dans un nouvel hôpital et un montant équivalent à l'augmentation du coût de construction d'un nouvel hôpital après la date de l'expropriation, ce dernier poste faisant partie de la réclamation de la défenderesse qui, présume-t-on, construira un nouvel hôpital. Par conséquent, la défenderesse doit recevoir la juste valeur

expropriation, regardless of the fact that it may not have to buy a new site, together with such sum as would enable it to build just as valuable a hospital on a new site and move into it.

This statement is of special significance in that it recognizes that the realizable money value of the land and the replacement value being the reconstruction costs of the building less depreciation would be computed as of the date of the expropriation but the cost of moving to a new building and the increased cost of constructing it would be estimated after the date of the expropriation at the time when the new building would be built and moved into.

This case is also important in connection with its finding on the question of depreciation. The learned President stated at page 127:

It is now settled that it is fallacious to assume that an asset can be so well maintained that it will remain in as good as new condition indefinitely. Depreciation begins from the moment of its first use and continues notwithstanding maintenance. The inevitability of depreciation was frankly recognized by Mr. Deschamps, as was to be expected from a person of his eminence. But, on the other hand, it does not follow that the amount of depreciation can be ascertained merely from depreciation tables. While well recognized tables are of great assistance since they are based on recorded experience they ought not to be used by themselves. It is always necessary to make a careful examination of the asset and consider its structural and functional condition so that consideration may be given not only to the elapsed time of its expectancy of life according to the tables but also to the remaining life that may be expected in the light of its actual condition.

After reviewing the rules of precedent which preceded the present *Expropriation Act*, the Court proceeded to estimate the compensation owed to respondent in accordance with the rules previously formulated by Thorson P. In doing this, it should be noted, it estimated compensation using the same principles suggested by respondent. Its assessment of compensation for expropriation of the land was based on the parties' admission that the land was worth \$8 per square foot, and it first set the value of the land at \$27,480; it then made allowance for the fact that to buy land to construct a church, respondent would have to buy a larger parcel of land than before because of city by-laws, and that this would have a market value of \$15. It accordingly concluded that respondent would have to pay \$121,635 to purchase land for a new church.

The next question concerned compensation for the expropriation of the building, and the Court initially estimated the replacement value as of

marchande du terrain, savoir, sa valeur de réalisation au jour de l'expropriation, indépendamment du fait qu'elle n'ait peut-être pas à acheter un nouvel emplacement, de même qu'une somme qui lui permette de construire un hôpital de même valeur sur un nouvel emplacement et d'y emménager.

^a Cet énoncé revêt une importance particulière parce qu'il reconnaît que la valeur de réalisation du terrain et la valeur de remplacement constituée des coûts de reconstruction du bâtiment moins la dépréciation seront calculés au jour de l'expropriation, mais que les frais de déménagement dans un nouveau bâtiment et les coûts accrus de construction seront évalués ^b après la date de l'expropriation au moment de la construction du nouveau bâtiment et du déménagement.

L'importance de cet arrêt se manifeste également par ses conclusions sur la question de la dépréciation. Le savant président déclarait à la page 127:

^c [TRADUCTION] Il est maintenant établi qu'il est faux de présumer qu'un bien peut être conservé en si bon état qu'il puisse demeurer indéfiniment à l'état neuf. La dépréciation d'un bien commence dès l'instant où on l'utilise pour la première fois et elle se poursuit en dépit de son entretien. Deschamps, comme il fallait s'y attendre d'une personne de son rang, a reconnu franchement le caractère inévitable de la ^d dépréciation. Par contre, il ne s'ensuit pas que le montant de la dépréciation peut être simplement établi par des tables de dépréciation. Bien que les tables reconnues soient d'un grand secours, puisqu'elles se fondent sur l'expérience, on ne doit pas les utiliser à titre exclusif. Il faut toujours procéder à un examen minutieux du bien et considérer son état structural et ^e fonctionnel de façon à pouvoir tenir compte non seulement du temps déjà écoulé de sa durée prévue par les tables mais également de la période pendant laquelle on pourra encore l'utiliser, compte tenu de son état actuel.

^f Après avoir rappelé ces règles jurisprudentielles antérieures à la loi actuelle sur l'expropriation, le juge a procédé à l'évaluation de l'indemnité due à l'intimé en se conformant aux règles déjà formulées par le Président Thorson. Ce faisant, il faut le ^g dire, il calculait l'indemnité suivant les principes mêmes que suggérait l'intimé. Pour en arriver à l'indemnité relative à l'expropriation du terrain, le juge, se fondant sur l'admission des parties que le terrain valait \$8 le pied carré, a d'abord fixé à ^h \$27,480 la valeur du terrain; tenant compte ensuite du fait que pour acheter un nouveau terrain pour y construire une église, l'intimé devait, vu les règlements municipaux, acheter un terrain plus grand que celui qu'il avait autrefois, terrain ⁱ ayant une valeur marchande de \$15, le juge en est venu à la conclusion que, pour se ré-établir, l'intimé devait payer, pour un nouveau terrain, la somme de \$121,635.

^j Passant ensuite à l'indemnité relative à l'expropriation de l'édifice, le juge en a d'abord calculé la valeur de remplacement en date du 5 octobre

October 5, 1972. It was set at \$215,880, but since the building was not new, fifteen per cent of this was deducted for depreciation. The depreciated replacement value of the expropriated building was therefore \$183,498. The Court then considered the fact that reconstruction on the church had not been completed at the time of the hearing, and that construction costs had risen since the expropriation date, and allowed respondent additional compensation of \$64,764, representing thirty per cent of the building's undepreciated replacement value. Total compensation for the building and land was thereby set at \$369,897. In reliance on section 24(4)(b)(ii), the Court then added fifteen per cent to this amount to compensate for "the costs, expenses and losses arising out of or incidental to moving to and re-establishment on other premises." Agreed legal costs of \$10,000 and expert costs of \$2,000 were added to these amounts. Finally, from the total compensation so obtained \$25,000 was deducted for the improvement in respondent's situation as a result of its "moving to other premises." Expropriation compensation for respondent's church was thus set at \$412,000.

Before proceeding to the arguments submitted in support of the appeal and the cross-appeal, it should be observed that although certain provisions of the present *Expropriation Act* were unquestionably influenced by earlier case law, compensation for expropriations under present legislation should be assessed by applying the provisions of the new Act, and not by reference to the rules established by earlier precedent. A careful reading of section 24(4) will show that the valuation rules it contains differ in many respects from those formulated by Thorson P. in the cases cited by the Trial Judge. The following observations may be made regarding this provision in the new Act:

1. The principle of re-instatement established by earlier cases applied only to the valuation of buildings, and not to parcels of land, which always have a market value. The rules contained

1972. Cette valeur, il l'a établie à \$215,880 mais, comme il ne s'agissait pas d'un édifice neuf, il a déduit 15 pour cent de cette somme à titre de dépréciation pour en arriver au chiffre de \$183,498 représentant la valeur de remplacement dépréciée du bâtiment exproprié. Puis, tenant compte du fait que l'église n'était pas encore reconstruite au moment du procès et de ce que les coûts de construction avaient augmenté depuis le jour de l'expropriation, le juge a accordé à l'intimé une indemnité additionnelle de \$64,764 représentant 30 pour cent de la valeur de remplacement non dépréciée de l'édifice. Le total des indemnités relatives à l'édifice et au terrain ainsi calculées s'établissent à \$369,897. Le juge, s'autorisant de l'alinéa (ii) du sous-paragraphe b) de l'article 24(4), a ensuite ajouté une indemnité de 15 pour cent de ce montant pour tenir lieu des «frais de dépenses et des pertes attribuables ou connexes au déménagement et à l'installation dans d'autres lieux». A ces sommes le juge a ajouté des frais légaux convenus de \$10,000 et des frais d'expertise de \$2,000. Enfin, à l'indemnité globale ainsi obtenue, le juge a déduit la somme de \$25,000 pour tenir compte de l'amélioration de la situation de l'intimé résultant de «sa réinstallation dans d'autres lieux». Le juge en est ainsi arrivé à fixer à \$412,000 l'indemnité à laquelle l'intimé avait droit à la suite de l'expropriation de son église.

Avant de considérer les arguments soulevés au soutien de l'appel et du contre appel, il faut faire remarquer que s'il n'est pas douteux que certaines des dispositions de la *Loi sur l'expropriation* qui est actuellement en vigueur aient été inspirées par la jurisprudence antérieure, lorsqu'une expropriation a lieu sous l'empire de la loi d'aujourd'hui, l'indemnité d'expropriation doit être évaluée non pas en se référant aux règles établies par la jurisprudence ancienne mais en appliquant les dispositions de la loi nouvelle. Or, il suffit de lire attentivement l'article 24(4) pour se rendre compte que les règles qu'il contient diffèrent à plusieurs égards des règles d'évaluation établies par le Président Thorson dans les causes que le premier juge a citées. Au sujet de cette disposition de la loi nouvelle, on peut faire les observations suivantes:

1. Alors que, semble-t-il, le principe du «re-instatement» établi par la jurisprudence ne s'appliquait qu'à l'évaluation des édifices, non à celle des terrains qui ont toujours une valeur

in section 24(4) clearly apply to the assessment of compensation for the expropriation of built-up land.

2. When, as in the case at bar, section 24(4)(b) ^a is applicable, determination of the replacement value of the expropriated building is not directly involved. It is not the value of the expropriated property which must be determined, but rather ^b “the cost of any reasonably alternative interest in land.” It should be emphasized that this, in my view, is because depreciation of the expropriated immovable cannot enter into the determination of the cost of property to replace expropriated property. ^c

3. Section 23 states that compensation for an expropriation should be set having regard to ^d “the value of an expropriated interest at the time of its taking.” The rules in section 24 apply, in the terms of subsection 24(1), to “determining the value of an expropriated interest.” If sections 23(1) and 24 are read together, ^e therefore, it follows that the rules contained in the latter section must be applied to determine the value of an expropriated interest at the time of its taking. Accordingly, it is this date, in my view, which must be used in arriving at “the cost of any reasonably alternative interest in land.” ^f When, as in the case at bar, there is no building in existence that can adequately replace the expropriated structure, so that the expropriated party must acquire property and build on it, ^g it seems to me that the cost referred to in section 24(4)(b)(i) includes both the cost of the property at the time of its taking and the cost of construction, at that time. However, since a certain length of time is required for construction, ^h the cost of the latter should not be determined as if the building had arisen out of thin air at the time of taking. I consider that, in such circumstances, the construction cost should be set at the amount which the expropriated party ⁱ would have had to pay if it had signed a contract for construction of the building in question on the day of taking. ^j

marchande, les règles édictées par l'article 24(4) s'appliquent clairement à l'évaluation de l'indemnité fixée à la suite de l'expropriation d'un terrain construit.

2. Lorsque, comme dans le cas actuel, il y a lieu d'appliquer l'alinéa *b*) de l'article 24(4), la détermination de la valeur de remplacement de l'édifice exproprié n'entre pas directement en ligne de compte. Ce qu'il faut déterminer, ce n'est pas la valeur du bien exproprié mais plutôt le «coût d'un droit réel immobilier susceptible de remplacer raisonnablement... le droit exproprié». Cela, il faut le souligner, parce qu'on ne peut, à mon avis, dans la détermination du coût du bien qui remplacera le bien exproprié, tenir compte de la dépréciation affectant l'immeuble exproprié.

3. Suivant l'article 23, le montant de l'indemnité dû à la suite d'une expropriation doit être fixé en ayant égard à «la valeur du droit exproprié à la date de sa prise de possession». Les règles contenues à l'article 24 s'appliquent, suivant les termes mêmes du paragraphe 24(1), «à la détermination de la valeur d'un droit exproprié». Si on lit ensemble les articles 23(1) et 24, il faut donc conclure que les règles contenues dans ce dernier article doivent être appliquées pour déterminer la valeur d'un droit exproprié à la date de la prise de possession. C'est, en conséquence, à cette date, à mon avis, qu'il faut se reporter pour fixer le coût du «droit réel immobilier susceptible de remplacer raisonnablement... le droit exproprié». Lorsque, comme en l'espèce, il n'existe pas d'immeuble construit qui puisse remplacer adéquatement l'immeuble exproprié de sorte que la personne expropriée doit acquérir un terrain et y ériger une construction, il me semble que le coût auquel réfère l'article 24(4)*b*)(i) est le coût du terrain au moment de la prise de possession et le coût de la construction, au même moment. Comme, cependant, une construction n'est pas érigée en un jour, le coût de la construction ne doit pas être déterminé comme si, au moment de la prise de possession, la construction avait été érigée miraculeusement en un instant de raison. En pareil cas, à mon avis, le coût de la construction doit être établi au prix que l'exproprié aurait dû payer si, le jour de la prise de possession, il avait conclu un contrat pour la construction de l'édifice en question.

4. Section 24(4)(b)(ii) states that expropriation compensation should include the costs, expenses and losses arising out of or incidental to moving to and re-establishment on other premises, and adds that

if such cannot practically be estimated or determined, there may be allowed in lieu thereof a percentage, not exceeding fifteen, of the cost determined under subparagraph (i).

This provision indicates that only in cases where "such cannot practically be estimated or determined" may costs be replaced by the fifteen per cent mentioned. In my view, the impossibility referred to by this provision is not merely the expropriated party's not having claimed and proven that it has incurred or shall incur such costs.

5. To determine the compensation payable under section 24(4)(b), from the amounts mentioned in subparagraphs (i) and (ii) must be subtracted:

the amount by which the owner has improved, or may reasonably be expected to improve, his position through re-establishment on other premises.

The improvement of the expropriated party's situation in this provision is that resulting from its "re-establishment on other premises." For example, this improvement may result from its new location being more suitable for it than the expropriated premises. However, in my opinion the provision does not refer to an improvement in the expropriated party's situation solely due to the fact that the new premises are more costly than the old. Strictly speaking, such an improvement would not in fact be the result of its having re-established on other premises, but because it was given enough compensation to allow it to move to a more expensive property.

Having said this, I now turn to the argument raised by the parties with respect to the trial judgment.

4. L'article 24(4)b(ii) édicte que l'indemnité d'expropriation doit comprendre les frais, dépenses et pertes attribuables ou connexes au déménagement et à l'installation dans d'autres lieux et l'article ajoute

mais s'il n'est pas possible de les évaluer ou de les déterminer en pratique, on peut les remplacer par un pourcentage n'excédant pas quinze pour cent des frais déterminés comme l'indique le sous-alinéa (i).

On peut observer au sujet de cette disposition que c'est seulement dans le cas où «il n'est pas possible de les évaluer ou de les déterminer en pratique» que le montant des frais peut être remplacé par le pourcentage de 15 pour cent mentionné. A mon sens, l'impossibilité à laquelle réfère cette disposition n'est pas celle qui résulte du simple défaut de la partie expropriée de réclamer et de prouver qu'elle a encouru ou encourra des frais de cette sorte.

5. Pour établir l'indemnité payable aux termes de l'article 24(4)b, il faut déduire des sommes mentionnées aux alinéas (i) et (ii)

le montant de l'amélioration de la situation du titulaire qui a été obtenue ou qu'on peut raisonnablement prévoir du fait de sa réinstallation dans d'autres lieux.

«L'amélioration de la situation» de la partie expropriée dont parle cette disposition, c'est celle qui résulte du fait «de sa réinstallation dans d'autres lieux». Il pourra s'agir, par exemple, de l'amélioration résultant du fait que les lieux où l'exproprié s'est réinstallé sont, pour lui, plus commodes que ceux qui ont été expropriés. La disposition ne réfère pas cependant, à mon avis, à l'amélioration de la situation de la partie expropriée pouvant résulter du seul fait que les lieux où elle s'est réinstallée sont plus coûteux que les anciens; cette amélioration, en effet, ne résulterait pas, à proprement parler, de la réinstallation de l'exproprié dans d'autres lieux, mais plutôt du fait qu'on lui accorde une indemnité suffisante pour lui permettre de se déménager dans une propriété coûtant plus cher que celle qu'il avait auparavant.

Ceci étant dit, j'en viens aux arguments que les parties ont fait valoir à l'encontre du jugement de première instance.

Counsel for the appellant maintained, first, that in calculating the amount to which respondent was entitled to enable it to acquire another property, the Trial Judge had erred in using the unit price of \$15 per square foot, and that this should have been done using the amount of \$8 per square foot, which the parties admitted was the value of the land at the time of its expropriation. In my opinion the answer to this argument is that it is not the market value of the expropriated property that must be determined here, but rather the cost of property to replace it. The only evidence in the record of the cost of such a property in 1972 is contained in the testimony of an employee of the City of Montreal, who stated that two years previously, before his testimony, he had assessed a property in Montreal's Chinatown, upon which respondent could have rebuilt the church, at \$15 per square foot. Therefore, I do not believe that the Court erred in maintaining the price at \$15 per square foot.

Respondent's counsel replied that the amount allowed for the property by the Trial Judge was insufficient. He claimed that the only property which could replace the expropriated land—the land which was valued by the Trial Judge at \$15 per square foot—was not for sale. Proof was submitted to the effect that respondent could only rent this property on an emphyteutic lease of sixty-three years. Income from the amount awarded by the Trial Judge would, at eight per cent, be enough to pay rent to the City without using any of the capital. Respondent finds this to be insufficient, and is seeking an amount which would pay the City's rent if invested at five per cent interest. In my opinion, this argument cannot be accepted. When the real property right that is to provide a reasonable replacement for the expropriated right is one resulting from an emphyteutic lease, the expropriated party is only entitled under section 24(4)(b)(i) to the cost of this right (the cost of the emphyteutic lease). Although there is no evidence as to how the cost of an emphyteutic lease may be determined, I am quite sure that this cost is not equal to the amount required to produce enough of a return to pay the rent on the lease without using any of the principal.

L'avocat de l'appelante a d'abord soutenu que le premier juge avait eu tort de calculer le montant auquel l'intimé avait droit, pour lui permettre d'acquérir un terrain, en se référant au prix unitaire de \$15 le pied carré. Il aurait dû, plutôt, calculer ce montant en se référant à la valeur de \$8 le pied carré qui était, suivant l'admission des parties la valeur du terrain exproprié au moment de l'expropriation. La réponse à cet argument, à mon sens, est qu'il ne s'agit pas ici de déterminer la valeur marchande du terrain exproprié mais bien plutôt le coût du terrain susceptible de le remplacer. La seule preuve que l'on trouve au dossier du coût d'un pareil terrain en 1972, on la trouve dans le témoignage d'un employé de la ville de Montréal qui a affirmé que, deux ans plus tôt (avant son témoignage), il avait évalué à \$15 le pied carré un terrain situé dans le quartier Chinois de Montréal où il serait possible que l'intimé reconstruise son église. A mon avis, le juge n'a donc pas eu tort de retenir ce prix de \$15 le pied carré.

L'avocat de l'intimé a prétendu, de son côté, que la somme accordée par le premier juge relativement au terrain était insuffisante. Il a fait état que le seul terrain susceptible de remplacer le terrain exproprié—le terrain que le premier juge a évalué à \$15 le pied carré—n'était pas à vendre. Ce terrain, suivant la preuve, l'intimé pourra seulement le louer de la cité de Montréal par bail emphytéotique d'une durée de soixante-trois ans. Les revenus de la somme accordée par le premier juge relativement au terrain, si elle était fixée à 8 pour cent, permettrait à l'intimé de payer le loyer exigé par la ville sans entamer le capital. Cela, l'intimé trouve que ce n'est pas suffisant: il voudrait qu'on lui accorde une somme qui, placée à 5 pour cent, produirait un revenu égal au loyer exigé par la ville. Cette prétention ne peut, à mon avis, être retenue. Si le droit immobilier susceptible de remplacer raisonnablement le droit exproprié est un droit résultant d'un bail emphytéotique, l'exproprié n'aurait droit, suivant l'article 24(4)(b)(i) qu'au coût de ce droit, c'est-à-dire qu'au coût du bail emphytéotique. Or, bien que rien dans la preuve ne permette de dire comment on peut établir le coût d'un bail emphytéotique, il me semble qu'on peut affirmer, sans crainte d'erreur, que ce coût n'est pas égal à la somme nécessaire pour produire un revenu suffisant, sans entamer le principal, pour payer le loyer dû en vertu du bail.

The Trial Judge estimated the cost of construction of a building similar to the expropriated one at \$215,880 in October 1972, when the property was taken. (I should add that he did not have enough evidence to estimate the cost of the building which they proposed to build on the new site, a building which may have been different but would contain the same facilities.) Respondent regards this amount as insufficient, and would prefer to see the figure quoted by its own experts used. In this regard I need only say that the Trial Judge arrived at his figure by a detailed review of all the evidence, and this indicates that he considered all the elements presented to him. For this reason, I cannot say in a matter such as this that he was in error on this point.

In view of the depreciation of the expropriated building, the Trial Judge then reduced the above-mentioned figure of \$215,880 by fifteen per cent. I believe respondent's contention that this deduction should not have been made is correct. The duty of the Court was not to value the expropriated building, but the cost of constructing a building to replace it. Depreciation does not enter into the setting of this cost.

In determining compensation for the cost of replacing the building, finally, the Trial Judge increased by thirty per cent the \$215,880 which represented the estimated cost of building a structure similar to the one which had been expropriated. He appears to have done this to allow for the rise in construction costs after the expropriation date, since reconstruction had not yet begun at the time of the trial. Counsel for the respondent made the rather halfhearted contention that under these circumstances, the Trial Judge had a discretion to increase the amount of compensation which was legally due. I believe that counsel for the appellant is correct on this point. Compensation for expropriation must be set as of the date of taking, and the Court has no discretion in this regard.

The Trial Judge awarded respondent an additional fifteen per cent to compensate for the costs, expenses and losses mentioned in section 24(4)(b)(ii). Respondent had claimed only \$5,000 for moving expenses, and I consider that counsel

Le premier juge a évalué à \$215,880 le coût de construction, au mois d'octobre 1972, date de la prise de possession, d'un bâtiment semblable à celui qui était érigé sur l'immeuble exproprié. (La preuve, il faut le dire, ne lui permettait pas d'estimer le coût du bâtiment, peut-être différent mais offrant les mêmes commodités, que l'on se proposerait de construire sur le nouveau site). L'intimé considère ce montant comme insuffisant. Il aurait préféré que le chiffre proposé par ses experts soit retenu. Il suffit de dire à ce sujet que le premier juge en est arrivé à ce chiffre après une minutieuse revue de toute la preuve qui révèle qu'il a tenu compte de tous les éléments portés à sa connaissance. Dans ces conditions, il me paraît impossible, dans une matière comme celle-ci, de dire que, sur ce point, le premier juge s'est trompé.

Le premier juge a ensuite réduit de 15 pour cent le chiffre de \$215,880 déjà mentionné pour tenir compte de la dépréciation du bâtiment exproprié. L'intimé a soutenu, avec raison à mon sens, que cette déduction n'aurait pas dû être faite. Le juge n'avait pas à évaluer le bâtiment exproprié mais le coût de construction du bâtiment qui le remplacerait et, dans l'établissement de ce coût, la dépréciation n'entre pas en ligne de compte.

Pour en arriver à l'indemnité relative au coût de remplacement du bâtiment, le premier juge, enfin, a augmenté de 30 pour cent le montant de \$215,880 représentant le coût estimé de construction d'un bâtiment semblable à celui qui avait été exproprié. Cela, il l'a fait, semble-t-il, pour tenir compte de l'augmentation du coût de la construction depuis la date de l'expropriation étant donné que, au moment du procès, la reconstruction n'avait pas encore eu lieu. L'avocat de l'intimé a prétendu, sans beaucoup d'instance à vrai dire, que le juge de première instance avait, en pareilles circonstances, la discrétion d'augmenter le montant de l'indemnité qui, suivant la loi, était due. Sur ce point, je crois que l'avocat de l'appelante a raison. L'indemnité d'expropriation doit être fixée eu égard à la date de prise de possession et, sur ce point, la Cour ne possède aucune discrétion.

Le juge de première instance a accordé à l'intimé une indemnité de 15 pour cent en remboursement des frais, dépenses et pertes mentionnés à l'alinéa (ii) de l'article 24(4)b). L'intimé, sous ce chef, n'avait réclamé qu'une somme de \$5,000

for the appellant was correct in contending that the lower court should only have allowed this amount of \$5,000. Moreover, counsel for the respondent raised no major objections to this contention.

The Trial Judge deducted \$25,000 from the compensation payable to respondent to allow for the improvement of its position through its re-establishment on other premises. His reasons for this were as follows:

A further factor remains to be taken into consideration, however. The said paragraph (b) of subsection (4) of section 24 contains a concluding paragraph:

minus the amount by which the owner has improved, or may reasonably be expected to improve, his position through re-establishment on other premises;

Although plaintiff has at present a building quite adequate for its purposes and would have been content to remain in undisturbed enjoyment of same, nevertheless if everything goes as planned in connection with its re-establishment, it will end up with a building similar in size and design, but located on a larger property, having some parking space, and with a more modern building with better fire protection, ventilation, and other safety and convenience advantages which I estimate as being worth \$25,000 reducing the amount of the award to \$400,000.

Respondent's counsel claimed that this deduction was unjustified, and that the evidence pointed toward a deterioration rather than an improvement in respondent's position through its re-establishment on other premises. My only comment on this is that the evidence does not support this contention. I regard the \$25,000 deduction made by the Trial Judge as being justified.

In my opinion, respondent was entitled to receive the sum of \$337,515 under section 24(4)(b)(i), this being the estimated cost of the property and building. It was further entitled to compensation of \$5,000 for moving expenses and to an amount of \$12,000. In other words, I find that respondent is entitled to a total compensation of \$329,515, and not the \$412,000 estimated by the Trial Judge.

On the question of interest the Trial Judge, on the basis of case law prior to the present statute, would not award respondent interest on the ground that it still occupied the expropriated premises. At the hearing, counsel for the appellant agreed that the Trial Judge had erred on this point. In a case

pour frais de déménagement et je crois que l'avocat de l'appelante a raison de prétendre que la Cour de première instance aurait dû accorder seulement ce montant de \$5,000. Cette prétention, d'ailleurs, n'a pas été sérieusement contestée par l'avocat de l'intimé.

Le premier juge a déduit une somme de \$25,000 de l'indemnité payable à l'intimé pour tenir compte du fait que sa situation se trouverait améliorée du fait de sa réinstallation dans d'autres lieux. Sur ce point, le juge s'est exprimé comme suit:

Il faut toutefois tenir compte d'un autre élément. Ledit alinéa b) de l'article 24(4) comporte un paragraphe final:

moins le montant de l'amélioration de la situation du titulaire qui a été obtenue ou qu'on peut raisonnablement prévoir du fait de sa réinstallation dans d'autres lieux;

Bien que le demandeur dispose présentement d'un bâtiment tout à fait adéquat pour ses fins et qu'il eût été satisfait d'en garder la possession paisible, il emménagera néanmoins, si sa réinstallation se déroule comme prévu, dans un bâtiment de dimension et de conception semblables mais situé sur une plus grande propriété, disposant d'un certain espace de stationnement, plus moderne, pourvu de meilleurs systèmes de protection contre les incendies, de ventilation, et d'autres dispositifs de sécurité et commodités que j'évalue à \$25,000, ce qui réduit à \$400,000 le montant de l'indemnité.

L'avocat de l'intimé a prétendu que cette déduction n'était pas justifiée. Suivant la preuve, a-t-il dit, la situation de l'intimé ne serait pas améliorée, mais empirée par sa réinstallation dans d'autres lieux. Qu'il suffise de dire, sur ce point, que, à mon avis, la preuve ne supporte pas cette affirmation. La déduction de \$25,000 affectée par le premier juge était, à mon sens, justifiée.

Ainsi, à mon avis, l'intimé avait droit de recevoir la somme de \$337,515, en vertu de l'alinéa (i) de l'article 24(4)b), cette somme représentant le coût estimé du terrain et du bâtiment. Elle aurait droit, en plus, à une indemnité de \$5,000 pour frais de déménagement et à une somme de \$12,000. C'est dire que, à mon sens, l'indemnité totale à laquelle avait droit l'intimé se chiffrait, non pas à \$412,000 tel qu'estimé par le premier juge, mais à \$329,515.

Reste maintenant la question des intérêts. Le premier juge, s'autorisant d'une jurisprudence antérieure à la loi actuelle, a refusé d'accorder les intérêts à l'intimé au motif que celui-ci occupait toujours les lieux expropriés. L'avocat de l'appelante a admis, à l'audience, que le premier juge

such as this, where the interest is payable under section 33(3), and where it is apparent that section 33(5) is not applicable, the Court has no discretion. In other words, respondent is entitled to interest as of the date of the Crown's offer under section 14. This should be paid as follows:

(a) the basic rate on the sum of \$142,515;

(b) five per cent on the sum of \$329,515.

Respondent is also entitled to its costs at first instance and on appeal, and these should be taxed in accordance with the provisions contained in section 36(2) of the *Expropriation Act*. Should difficulties arise in determining costs under this section, either party may submit a motion to the Court in this regard.

* * *

LE DAIN J. concurred.

* * *

HYDE D.J. concurred.

s'était trompé sur ce point. Dans un cas comme celui-ci, où l'intérêt est payable en vertu de l'article 33(3) et où l'article 33(5) n'a évidemment pas d'application, la Cour ne jouit, en la matière, d'aucune discrétion. C'est-à-dire que l'intimé a droit aux intérêts depuis la date de l'offre faite par la Couronne en vertu de l'article 14

(a) au taux de base sur la somme de \$142,515, et

(b) au taux de 5 pour cent sur la somme de \$329,515.

De plus, l'intimé a droit à ses frais, aussi bien en première instance qu'en appel, à être taxés suivant les dispositions de l'article 36(2) de la *Loi sur l'expropriation*. Si la détermination des frais prévus à cet article faisait difficulté, l'une ou l'autre des parties pourra présenter une requête à la Cour à ce sujet.

d

* * *

LE JUGE LE DAIN a souscrit à l'avis.

* * *

LE JUGE SUPPLÉANT HYDE a souscrit à l'avis.