

SUPREME COURT OF CANADA - APPEAL HEARD

OTTAWA, 12/06/00. THE SUPREME COURT OF CANADA ANNOUNCED TODAY THAT THE FOLLOWING APPEAL WAS HEARD ON JUNE 12, 2000.

SOURCE: SUPREME COURT OF CANADA (613) 995-4330

COUR SUPRÊME DU CANADA - APPEL ENTENDU

OTTAWA, 12/06/00. LA COUR SUPRÊME DU CANADA A ANNONCÉ AUJOURD'HUI QUE L'APPEL SUIVANT A ÉTÉ ENTENDU LE 12 JUIN 2000.

SOURCE: COUR SUPRÊME DU CANADA (613) 995-4330

MARY GLASS, ET AL. v. MUSQUEAM INDIAN BAND, ET AL. (FC)(27154)

RESERVED / EN DÉLIBÉRÉ

27154 MARY GLASS ET AL v. MUSQUEAM INDIAN BAND ET AL

Native law - Property law - Leases - Rent review - Evaluation of lands located on a reserve - Whether the Federal Court of Appeal erred by introducing a presumption that, in the determination of annual rent for leased reserve land, the “land” must be valued as if it were surrendered absolutely for sale in fee simple, free of the market benefits and limitations associated with its status as reserve land? - Whether the Federal Court of Appeal erred in its construction of the words “current land value”?

On February 17, 1960, the Respondent Musqueam Band of Indians surrendered approximately 40 acres of Musqueam Indian Reserve No. 2 to Her Majesty the Queen for purposes of leasing. On April 20, 1961, the Governor in Council accepted the surrender. On June 8, 1965, Her Majesty the Queen entered into an agreement with a private developer (Musqueam Development Company Limited), of no relation to the Band, which obligated the developer to subdivide the land and to install services. The developer filed the plan of subdivision on December 15, 1965, and services were provided to the 75 subdivided lots in 1966. The developer received leases for each subdivided lot which were in accordance with the “Draft Lease (Residential)” that was appended to the Master Agreement. In consideration for a lump sum payment to the developer and the annual rent to be paid to the Crown on behalf of the Band, the developer then assigned the leases for each subdivided lot to individuals for residential use.

The typical lease provides that the land is subject to a 99 year leasehold commencing on June 8, 1965. The rent for the first three 10-year periods is set in the lease. The amount of rent for the first three periods is set at \$298-\$375 per year. For the 20-year period commencing June 8, 1995, and for the two 20-year periods thereafter, as well as for the final nine-year period the lease specified that the parties would negotiate fair rent for the land. The lease stipulated that an annual rent of 6% of the current land value would be regarded as fair rent.

The parties were unable to come to an agreement as to the rent payable for the 20-year period commencing on June 8, 1995. At the heart of the disagreement between the parties is the meaning of “current land value”. Pursuant to the terms of the lease, the Band applied to the Federal Court, Trial Division for a determination of the annual fair rent payable. By judgment rendered December 11, 1997, Rothstein J. of the Federal Court of Canada, Trial Division, determined an annual fair rent of approximately \$10,000 per lot. The Band appealed this decision to the Federal Court of Appeal. On December 21, 1998, the Band’s appeal was allowed in part and the annual fair rent was determined to be an average of \$28,000 per lot.

Origin of the case: British Columbia

File No.: 27154

Judgment of the Court of Appeal: December 21, 1998

Counsel: Jack Giles Q.C., Kevin M. Woodall and Ludmila B. Herbst for the Appellants

Darrell Roberts Q.C. for the Respondent Band and Chiefs
Mitchell Taylor for the Respondent Crown

27154 MARY GLASS ET AL c. BANDE INDIENNE DE MUSQUEAM ET AL

Droit des autochtones - Droit des biens - Baux - Révision de loyer - Évaluation de terrains situés sur une réserve - La Cour d'appel fédérale a-t-elle commis une erreur en introduisant une présomption suivant laquelle, dans la détermination du loyer annuel d'une terre de réserve cédée à bail, le «terrain» devait être évalué comme s'il était cédé de façon absolue pour une vente en fief simple, libre des avantages et des restrictions de nature commerciale associées à son statut de terre de réserve? - La Cour d'appel fédérale a-t-elle commis une erreur dans son interprétation des mots «valeur courante du terrain»?

Le 17 février 1960, la bande indienne de Musqueam intimée a cédé environ 40 acres de la réserve indienne n° 2 de Musqueam à Sa Majesté la Reine à des fins de location. Le 20 avril 1961, le gouverneur en conseil a accepté la cession. Le 8 juin 1965, Sa Majesté la Reine a conclu une entente avec un promoteur privé (Musqueam Development Company Limited), n'ayant aucun lien avec la bande, qui obligeait le promoteur à lotir les terres et à faire l'installation de services d'aqueduc et d'égout. Le promoteur a déposé le plan de lotissement le 15 décembre 1965 et les services ont été fournis en 1966 aux 75 lots. Le promoteur a reçu des baux pour chacun des lots conformément au «projet de bail (résidentiel)» annexé à l'entente cadre. En contrepartie d'un paiement global versé au promoteur et du loyer annuel à payer à la Couronne pour le compte de la bande, le promoteur a ensuite cédé chaque bail à des particuliers à des fins résidentielles.

Le bail type prévoit que le terrain est assujéti à une tenure à bail d'une durée de 99 ans commençant le 8 juin 1965. Le loyer des trois premières périodes de 10 ans est établi dans le bail et va de 298 \$ à 375 \$ par année. Pour la période de 20 ans commençant le 8 juin 1995 et pour les deux périodes subséquentes de 20 ans, de même que pour la dernière période de neuf ans, le bail précisait que les parties négocieraient un juste loyer. Le bail stipulait qu'un loyer annuel de 6 p. 100 de la valeur actuelle courante du terrain serait considéré comme un juste loyer.

Les parties ont été incapables de s'entendre sur le loyer payable pour la période de 20 ans commençant le 8 juin 1995. Le sens de l'expression «valeur courante du terrain» est au coeur du désaccord entre les parties. Conformément aux termes du bail, la bande a demandé à la Cour fédérale, Section de première instance, d'établir le juste loyer annuel à payer. Par jugement rendu le 11 décembre 1997, le juge Rothstein de la Section de première instance de la Cour fédérale du Canada a établi un juste loyer annuel d'environ 10 000 \$ par lot. La bande a interjeté appel de cette décision à la Cour d'appel fédérale. Le 21 décembre 1998, l'appel de la bande a été accueilli en partie et le juste loyer annuel a été établi à une moyenne de 28 000 \$ par lot.

Origine: Colombie-Britannique
N° du greffe: 27154
Arrêt de la Cour d'appel: Le 21 décembre 1998
Avocats: Jack Giles, c.r., Kevin M. Woodall et Ludmila B. Herbst pour les appelants
Darrel Roberts, c.r., pour la bande et les chefs intimés
Mitchell Taylor pour la Couronne intimée
