

SUPREME COURT OF CANADA - APPEAL HEARD

OTTAWA, 15/06/04. THE SUPREME COURT OF CANADA ANNOUNCED TODAY THAT THE FOLLOWING APPEAL WAS HEARD ON JUNE 15, 2004.

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

COUR SUPRÊME DU CANADA - APPEL ENTENDU

OTTAWA, 15/06/04. LA COUR SUPRÊME DU CANADA A ANNONCÉ AUJOURD'HUI QUE L'APPEL SUIVANT A ÉTÉ ENTENDU LE 15 JUIN 2004.

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

PACIFIC NATIONAL INVESTMENTS LTD. v. THE CORPORATION OF THE CITY OF VICTORIA (B.C.)
(Civil) (By Leave) (29759)

Coram: McLachlin C.J. and Major, Bastarache, Binnie, LeBel, Deschamps, and Fish JJ.

RESERVED / EN DÉLIBÉRÉ

29759 Pacific National Investments Inc. v. The Corporation of the City of Victoria

Commercial law - Contracts - Unjust enrichment - Respondent down-zoning water lots owned by Appellant subsequent to improvements being carried out by Appellant in accordance with terms of agreements - Trial judge finding that Respondent had been enriched by the improvements made by Appellant on the basis of a mistake - Whether the Court of Appeal erred in failing to deal with whether or not the statutory prohibition against compensation for down-zoning provided a juristic reason for enrichment - Whether the Court of Appeal erred in considering that the claim of the Appellant for unjust enrichment arises out of the 1993 down-zoning of the Appellant's lots, to which compensation ban would apply.

In the 1980's the Province of British Columbia decided to redevelop lands it owned in Victoria's Inner Harbour known as the Songhees lands. The British Columbia Enterprise Corporation ("BCEC") was established as a Provincial Crown Corporation and control over the lands was shifted from the Province to BCEC. BCEC and the Respondent entered into a comprehensive agreement (the "Master Agreement") whereby the BCEC would develop part of the lands in a Phase I of development, and sell approximately 22 acres of the land to a private developer who would continue the development of the lands into a Phase II. The Respondent's City Council approved the Master Agreement and it was registered as a restrictive covenant against the lands.

The Appellant negotiated a purchase agreement with BCEC to purchase the Phase II lands to develop a commercial and residential development, which would include the construction of three-storey structures on platforms on two proposed water lots. When the Appellant turned to the development of the water lots, the public began to lobby against changing the tranquillity of the waterfront. In 1993, the Respondent's City Council voted to rezone the water lots to prevent residential development and limit the buildings to one storey in height, to strike a balance appropriate to the values of the 1993 community. By the time the down-zoning had occurred, the Appellant had completed works and improvements required of it under the Master Agreement, which totalled more than what was statutorily required for the amount of development now lawfully possible.

The Appellant commenced an action against the Respondent alleging breach of contract and claiming restitution for unjust enrichment, and a "taking" by way of the bylaws. The Supreme Court of British Columbia found that the Respondent had broken an implied promise in the Master Agreement not to change the zoning of the Phase II lands for a reasonable time. The other remedies requested were not addressed. The British Columbia Court of Appeal subsequently overturned that decision, finding that the alleged term could not be implied in the circumstances and that it would likely be *ultra vires* as a city did not have the power to agree to an implied term that would bind future councils. An appeal to the Supreme Court of Canada was dismissed in 2000. The matter was sent back to the Supreme Court of British Columbia to deal with the issues of unjust enrichment and the "taking". In a separate hearing on a preliminary issue, Wilson J. found that the Appellant's claim was not statute barred by reason of s. 972 of the *Municipal Act* (now s. 914 of the *Local Government Act*, R.S.B.C. 1996, c. 323). Wilson J. later gave judgment in favour of the Appellant

and ordered that the Respondent pay one million and eighty dollars to the Appellant as restitution for the unjust enrichment. The Court of Appeal of British Columbia reversed that decision, finding that there had been no unjust enrichment. The appeal was allowed and the Appellant's action dismissed.

Origin of the case: British Columbia
File No.: 29759
Judgment of the Court of Appeal: March 14, 2003
Counsel: L. John Alexander for the Appellant
Guy E. McDannold for the Respondent

29759 Pacific National Investments Inc. c. La Corporation de la cité de Victoria

Droit commercial - Contrats - Enrichissement injuste - L'intimée a modifié le zonage de plans d'eau appartenant à l'appelante, sur lesquels l'intimée avait effectué des améliorations en conformité avec les conditions de l'accord-cadre - Le juge de première instance a conclu que l'intimée s'est enrichie du fait des améliorations que l'appelante, induite en erreur, avait effectuées sur les plans d'eau - La Cour d'appel a-t-elle commis une erreur en n'examinant pas la question de savoir si l'interdiction, prévue par la loi, de compensation relativement aux dommages résultant d'un changement de zonage pouvait constituer le fondement juridique d'un enrichissement injuste? - La Cour d'appel a-t-elle commis une erreur en déterminant que les dommages réclamés par l'appelante en restitution pour enrichissement injuste résultaient du changement de zonage des lots de 1993, auquel cas l'interdiction, prévue par la loi, de compensation s'appliquerait?

Dans les années 1980, la province de Colombie-Britannique a décidé de réaménager les terrains lui appartenant dans le port intérieur de Victoria. Ces terrains étaient connus sous le nom de terres Songhees. L'on a créé la British Columbia Enterprise Corporation (la "BCEC"), société d'État provinciale, à qui la province a cédé le contrôle de ces terrains. La BCEC et l'appelante ont conclu un accord-cadre, selon lequel la BCEC aménagerait une partie des terrains durant la Phase I et en vendrait environ 22 acres à un promoteur immobilier qui poursuivrait l'aménagement des terrains durant la Phase II. Le conseil municipal de la ville de Victoria a approuvé l'accord-cadre, qui a été enregistré contre les immeubles en question à titre d'engagement de ne pas faire.

L'appelante a négocié avec la BCEC un contrat d'achat des terres de la Phase II afin d'y procéder à un aménagement industriel et résidentiel, notamment la construction, sur deux des plans d'eau, d'ouvrages de trois étages reposant sur des plates-formes. Lorsque l'appelante a passé à l'aménagement des plans d'eau, le public a exercé des pressions au niveau politique pour empêcher que l'on ne nuise à la tranquillité dont jouissait la façade portuaire. En 1993, le conseil municipal de l'intimée a adopté un nouveau zonage pour les plans d'eau afin d'y interdire l'aménagement résidentiel et de limiter la hauteur des immeubles à un étage, et ce dans le but d'établir un équilibre conforme aux intérêts de la collectivité de 1993. L'appelante avait déjà, avant l'adoption du nouveau zonage, fait les travaux et améliorations exigés d'elle par l'accord-cadre, qui excédaient ceux que la loi exigerait pour le niveau d'aménagement dorénavant autorisé.

L'appelante a intenté une action contre l'intimée alléguant inexécution de contrat, réclamant restitution pour enrichissement injuste et une déclaration qu'il y avait eu atteinte à son droit de propriété du fait de l'adoption du règlement municipal. La Cour suprême de la Colombie-Britannique a conclu que l'intimée avait manqué à l'obligation implicite de l'accord-cadre de ne pas modifier le zonage de la Phase II avant l'expiration d'un délai raisonnable. Les autres recours de l'appelante n'ont pas fait l'objet d'un examen. La Cour d'appel de la Colombie-Britannique a infirmé la décision du premier tribunal au motif que l'on ne pouvait déduire de condition implicite dans les circonstances et qu'il serait probablement *ultra vires* d'une municipalité de consentir à une condition implicite liant les futurs conseils. Un appel à la Cour suprême du Canada a été rejeté en 2000. Le dossier a été renvoyé à la Cour suprême de la Colombie-Britannique pour qu'elle statue sur les questions d'enrichissement injuste et d'atteinte au droit de propriété. Le juge Wilson, qui, lors de son examen de la question préliminaire de savoir si le recours de l'appelante était prescrit du fait de l'article 972 de la *Municipal Act*, qui est maintenant l'article 914 de la *Local Government Act*, R.S.B.C. 1996, ch. 323, avait décidé que non, a rendu jugement en faveur de l'appelante et ordonné à l'intimée de verser 1 000 080 \$ à cette dernière à titre de restitution pour enrichissement injuste. La Cour d'appel de la Colombie-Britannique a infirmé la

décision, étant d'avis qu'il n'y avait pas eu d'enrichissement injuste, accueilli l'appel et rejeté l'action de l'appelante.

Origine :	Colombie-Britannique
Numéro du dossier :	29759
Arrêt de la Cour d'appel:	Le 14 mars 2003
Avocats :	L. John Alexander pour l'appelante Guy E. McDannold pour l'intimée
