

SUPREME COURT OF CANADA - APPEAL HEARD

OTTAWA, 25/05/00. THE SUPREME COURT OF CANADA ANNOUNCED TODAY THAT THE FOLLOWING APPEAL WAS HEARD ON MAY 25, 2000.

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

COUR SUPRÊME DU CANADA - APPEL ENTENDU

OTTAWA, 25/05/00. LA COUR SUPRÊME DU CANADA A ANNONCÉ AUJOURD'HUI QUE L'APPEL SUIVANT A ÉTÉ ENTENDU LE 25 MAI 2000.

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

PACIFIC NATIONAL INVESTMENTS LTD. v. THE CORPORATION OF THE CITY OF VICTORIA
(B.C.)(27006)

RESERVED / EN DÉLIBÉRÉ

27006 **PACIFIC NATIONAL INVESTMENTS LTD. v. THE CORPORATION OF THE CITY OF VICTORIA AND THE CORPORATION OF THE CITY OF VICTORIA V. PACIFIC NATIONAL INVESTMENTS LTD.**

Municipal law - Rezoning or “Down-zoning” - Development of lands - Contract with City - Action for breach of contract- Whether the Court of Appeal erred in finding that a contractual claim and a resulting remedy was not possible because it could only be achieved by implying an unlawful term in the Songhees Master Agreement that future Councils could not down zone any of the lots referred to in the Agreement - Whether the Court of Appeal failed to uphold the public interest as expressed in s. 108(2) of the *Land Title Act* - Whether the Respondent probably had no standing to argue this *Land Title Act* provision - Whether there should be another trial when the plaintiff by operation of statute no longer owns the lands in question and lost title prior to the rezoning by the City.

The Appellant Pacific National Investments Ltd.(PNI) is a real estate developer. The Respondent is The Corporation of the City of Victoria (the City). At the outset of the litigation in this matter Her Majesty the Queen in Right of The Province of British Columbia, and British Columbia Enterprise Corporation were defendants, but after the ruling on the *voir dire*, they withdrew and the trial continued with PNI’s claims against the City.

In 1987-88 PNI purchased property on Victoria Inner Harbour from BCEC . The property was part of the Songhees lands which were approximately 200 acres in total area. The City had an intense interest in planning this harbour site which is situated close to downtown. After years of planning and discussion, the City and the Province, through its agent BCEC, entered into an umbrella agreement for the development of the lands, entitled “the Songhees Master Agreement” dated August 28, 1987. Under the agreement, BCEC was the developer of phase 1 and provisions was made for a second phase to be sold to a private developer. PNI became the developer of phase 2. PNI was the successor to BCEC’s rights and obligations under the master agreement for the phase 2 lands. A subdivision plan was deposited in early 1988 which created five lots. Two of the lots, legally described as Lots 3 and 4 on Plan 47008, were water lots. The City anticipated the subdivision by passing zoning bylaws permitting three-storey structures to be built on the water lots with a mixed commercial/residential use. The Songhees master agreement also made provision for development of several stages under what was intended to be a comprehensive development of the total area over a period of ten years to twelve years. In 1993, PNI applied for permits to develop the water lots, and this triggered opposition. After a public hearing the City rezoned the water lots, restricting the development to one-storey commercial structures rather than three stories with mixed use previously contemplated, and effectively frustrating PNI’s plans. PNI took the position that the rezoning or “down-zoning” was in breach of the City’s obligations under the Songhees master agreement.

The *voir dire* on the s. 108(2) of the *Land Title Act* issue of whether PNI still had title to the lands was decided in PNI’s favour. The trial judge, on the issue of liability, allowed PNI’s action for breach of damages. The Court of Appeal allowed the City’s appeal in part, set aside the judgment, and remitted the action to the trial court.

Origin of the case:

British Columbia

File No.: 27006
Judgment of the Court of Appeal: October 2, 1998
Counsel: L. John Alexander for the Appellant
Guy McDannold for the Respondent

27006 PACIFIC NATIONAL INVESTMENTS LTD. c. THE CORPORATION OF THE CITY OF VICTORIA ET THE CORPORATION OF THE CITY OF VICTORIA C. PACIFIC NATIONAL INVESTMENTS LTD.

Droit municipal - Rezonage ou «dédensification» -- Aménagement foncier - Contrat avec la Ville - Action pour rupture de contrat - La Cour d'appel a-t-elle commis une erreur en concluant qu'elle ne pouvait pas faire droit à une réclamation contractuelle visant l'octroi d'une mesure de redressement parce qu'il faudrait alors qu'elle suppose l'existence d'une condition illégale dans l'Entente-cadre relative aux Songhees, selon laquelle, à l'avenir, le Conseil ne peut plus dédensifier les lots mentionnés dans l'entente? - La Cour d'appel a-t-elle omis de protéger l'intérêt public mentionné au par. 108(2) du *Land Title Act*? - L'argument selon lequel l'intimée n'avait probablement pas la qualité voulue pour invoquer cette disposition du *Land Title Act* est-il fondé? -Devrait-il y avoir un autre procès lorsque la partie plaignante par application de la loi n'est plus propriétaire des biens-fonds en question et a perdu son titre de propriété avant que la Ville n'effectue le rezonage?

L'appelante Pacific National Investments Ltd. (PNI) est un promoteur immobilier. The Corporation of the City of Victoria (la Ville) est l'intimée. Au début de la présente affaire, Sa Majesté la Reine du chef de la province de la Colombie-Britannique et la British Columbia Enterprise Corporation étaient des défenderesses, mais à la suite de la décision rendue au terme du voir-dire, elles se sont retirées de l'affaire et l'instruction s'est poursuivie quant aux réclamations de PNI contre la Ville.

En 1987-1988, PNI a acheté à BCEC une propriété située sur l'arrière-port de Victoria. La propriété faisait partie des biens-fonds des Songhees, qui avaient une superficie totale d'environ 200 acres. La Ville avait un très grand intérêt à aménager cette zone portuaire qui est située près du centre-ville. Après des années d'aménagement et de discussion, la Ville et la province par l'entremise de son représentant, BCEC, ont conclu une entente-cadre relative à l'aménagement des biens-fonds en question; cette dernière est intitulée «Entente-cadre relative aux Songhees» et est datée du 28 août 1987. Aux termes de l'entente, BCEC était le promoteur immobilier de la phase 1 et une deuxième phase devait être vendue à un entrepreneur privé. PNI est devenue le promoteur immobilier de la phase 2. PNI a succédé aux droits et aux obligations de BCEC en vertu de l'entente-cadre pour les biens-fonds de la phase 2. Un plan de lotissement créant cinq lots a été déposé au début de 1988. Deux des lots, décrits officiellement comme étant les lots 3 et 4 sur le plan 47008, étaient des plans d'eau. Prenant les devants, la Ville a pris des règlements de zonage qui permettaient la construction sur les plans d'eau d'ouvrages de trois étages pouvant être utilisés à des fins commerciales et résidentielles. L'entente-cadre relative aux Songhees prévoyait également l'aménagement de plusieurs phases dans le cadre de ce qui était censé être un aménagement global de toute la zone sur une période de dix à douze ans. En 1993, PNI a sollicité des permis en vue de l'aménagement des plans d'eau, ce qui a soulevé l'opposition. À la suite d'une audience publique, la Ville a rezoné les plans d'eau, limitant l'aménagement à des ouvrages commerciaux d'un étage plutôt qu'à des ouvrages de trois étages à usage mixte, tel qu'elle l'avait envisagé antérieurement, et contrecarrant en fait les plans de PNI. Cette dernière a prétendu que le rezonage ou la «dédensification» contrevenait aux obligations de la Ville en vertu de l'entente-cadre relative aux Songhees.

Le voir-dire portant sur la question relative au par. 108(2) du *Land Title Act* quant à savoir si PNI avait toujours un titre de propriété sur les biens-fonds a été tranché en faveur de PNI. Le juge du procès, relativement à la question de la responsabilité, a fait droit à l'action en dommages-intérêts pour rupture de contrat qu'a intentée PNI. La Cour d'appel a fait droit à l'appel de la Ville en partie, a annulé le jugement et a renvoyé l'affaire au tribunal de première instance.

Origine: Colombie-Britannique
N° du greffe: 27006

Arrêt de la Cour d'appel:

Le 2 octobre 1998

Avocats:

L. John Alexander pour l'appelante
Guy McDannold pour l'intimée
