

FELIX BIGAOUETTE (PLAINTIFF).....APPELLANT,

1888

AND

\* Oct. 18.

THE NORTH SHORE RAILWAY }  
COMPANY (DEFENDANTS)..... }

RESPONDENTS.

1889

\*Dec. 14.

ON APPEAL FROM THE COURT OF QUEEN'S BENCH FOR  
LOWER CANADA (APPEAL SIDE).

*Expropriation for railway purposes—Award—Validity of—Riparian  
Rights—Obstruction to accès et sortie—Right of action.*

In an award for land expropriated for railway purposes where there is an adequate and sufficient description, with convenient certainty of the land intended to be valued, and of the land actually valued, such award cannot afterwards be set aside on the ground that there is a variation between the description of the land in the notice of expropriation and in the award.

A riparian proprietor on a navigable river is entitled to damages against a railway company for any obstruction to his rights of *accès et sortie* and such obstruction without parliamentary authority is an actionable wrong. [*Pion v. North Shore Railway Co.* 14 App. Cas. 612 followed] (1).

Taschereau J. was of opinion that the award in this case included compensation for the beach lying in front of plaintiff's property, which belongs to the crown and, for that reason, should be set aside.

**APPEAL** from a judgment of the Court of Queen's Bench for Lower Canada (Appeal Side) unanimously confirming the judgment of the Superior Court which dismissed the appellant's action.

Under the Quebec Railway Act, 43 & 44 Vic. ch. 43, sec. , the respondents notified the appellant that they were ready to pay him the sum of \$202 for the property to be taken by the railway and designated and marked on the railway plan 9 and 11—and arbitrators having been subsequently appointed, they made an award of \$3,700 for the value of the land

\*PRESENT :—Sir W. J. Ritchie C.J. and Strong, Fournier, Taschereau, Gwynne and Patterson JJ.

(1) *In Pion v. N. S. Ry. Co.* at p. 614 it is stated that Mr. Justice Strong dissented from the judgment of the Court. This is an error, Mr. Justice Strong concurred with the majority of the Court in allowing the appeal.

1889  
 BIGAOUETTE  
 v.  
 THE NORTH  
 SHORE  
 RAILWAY  
 COMPANY.

taken by the company, and of a further sum of \$1,500 to be paid, "should the company refuse or neglect to make an opening through the embankment on which its track is laid, between high and low water mark, to give the plaintiff, riparian owner, free access to the river St. Charles." The company having failed to make this opening, and the \$1,500 becoming thus exigible and forming together with the \$3,700, \$5,200, the appellant brought an action against the respondent company for the amount of the award, alleging also that it was the compensation he was entitled to for the value of the land taken and damages.

To this action the company pleaded the general issue and an exception to the effect that the arbitration had been held over land, a small portion only of which belonged to the plaintiff, that is, over the small portion of the plaintiff's land taken for the road above high water mark, and a large portion below high water mark which did not belong to the plaintiff but to the Quebec Harbour Commission, and that the award gave a lump sum for both lots, without specifying the value of the one which belonged to the plaintiff; that the award was further void, because the arbitrators had no power to impose on the company the obligation to make an opening to give the plaintiff free access to the river, an easement to which he had no right, nor to condemn it to pay \$1500 damages in default of performing the work.

The notice of expropriation and tender were made in the following terms :—

"L'an mil huit cent quatre-vingt-trois, le quatorzième jour de juin, à la réquisition de la compagnie du chemin de fer du Nord, corps politique et incorporé, Je, notaire public, pour la province de Québec, en la Puissance du Canada, résident en la cité de Québec soussigné, me suis exprès transporté au domicile de monsieur Félix Biga-

ouette, cultivateur, situé en la paroisse de St.-Sauveur de Québec, rue St-Valier, où étant et parlant à monsieur Bigaouette personnellement, j'ai déclaré et signifié au dit Félix Bigaouette, que la dite compagnie du chemin de fer du Nord, requiert pour la construction et le déplacement d'une partie de son chemin autorisé par l'acte quarante-cinq Victoria, 2ème section, chapitre vingt, une portion de terre de un arpent et une perche en superficie, telle que maintenant jalonnée et faisant partie du numéro (2102) deux mille cent deux du cadastre officiel, pour la paroisse de St-Sauveur de Québec, et portant les numéros neuf et onze, sur le plan tracé du chemin de fer déposé suivant la loi.

“Que la dite compagnie du chemin de fer du Nord, agissant par Pierre Benjamin Vanasse, son agent dûment autorisé, offre et qu'elle est prête et disposée à payer pour cette portion de terre une somme de deux cent deux piastres, comme compensation et pour tous dommages causés.

“Qu'au cas de refus de la dite offre, et pour se conformer aux exigences de “l'Acte Refondu des chemins de fer de Québec 1880,” la dite Compagnie du chemin de fer du Nord nomme comme son arbitre la personne de monsieur Jean-Baptiste Bertrand, de la paroisse de St-Roch de Québec, marchand de bois.

Fait et signé au lieu susdit, sous le numéro cinq cent dix-sept des minutes de François Eusèbe Blondeau, notaire soussigné, et j'ai laissé au dit Félix Bigaouette, parlant comme susdit, une copie authentique des présentes, ainsi que le certificat d'un arpenteur juré de cette personne, tel que requis par le dit acte.

*In testimonium veritatis.*

(Signé)

J. E. BLONDEAU, N. P.

Vraie copie de la minute demeurée en mon étude.

J. E. BLONDEAU, N. P.”

1888  
BIGAOUETTE  
v.  
THE NORTH  
SHORE  
RAILWAY  
COMPANY.

1888

## CHEMIN DE FER DU NORD.

BIGAUETTE  
 v.  
 THE NORTH  
 SHORE  
 RAILWAY  
 COMPANY.

“ Je soussigné, arpenteur juré pour la province de Québec, étant désintéressé dans l'affaire dont il s'agit, certifie par les présentes que le terrain indiqué sur la carte au plan de la section No. un, située en la paroisse de St-Sauveur de Québec, est nécessaire pour le dit chemin de fer du Nord.

Que je connais ce terrain et que la somme de deux cent deux piastres est, dans mon opinion, une compensation équitable pour le terrain et pour les dommages causés.

Signé en duplicata

Ce onzième jour de mai, mil huit cent quatre vingt-trois.

H. B. TOURIGNY, A. P.”

The award was as follows:—

“ L'an mil huit cent quatre vingt-trois, le vingt-huitième jour de août.

Ont comparu devant le notaire public pour la province de Québec, manufacturier, arbitre nommé par Monsieur Félix Bigaouette, de la dite paroisse de St-Sauveur de Québec, cultivateur.

Et monsieur Joseph Grondin, de la paroisse de Charlesbourg, agent d'assurances, tiers-arbitre nommé par messieurs Bell et Bertrand (ce dernier, arbitre de la compagnie du chemin de fer du Nord, s'étant retiré avant la passation du présent acte), le tout conformément aux dispositions de “ l'Acte refondu des chemins de fer de Québec, 1880.”

Lesquels ont déclaré :

Que sous l'autorité de l'acte 45 Victoria, chap. 20, la dite compagnie du chemin de fer du Nord requiert, pour la construction et le déplacement d'une partie de sa voie ferrée, le terrain suivant, savoir :

“ Un certain terrain situé en la paroisse de St-Sauveur de Québec, contenant un arpent et une perche en super-

ficie, borné au nord-ouest, partie par le dit Bigaouette et partie par la rivière St-Charles à basse marée, au sud-est, au sud et au sud-ouest par le dit Bigaouette.

1888

BIGAOUETTE  
v.  
THE NORTH  
SHORE  
RAILWAY  
COMPANY.

“Lequel terrain fait partie du côté du nord, du lot No. (2102) deux mille cent deux du cadastre pour la dite paroisse de St-Sauveur de Québec et portant les numéros neuf et onze sur le plan du tracé du chemin de fer tel que déposé suivant la loi.

“Qu’après avoir, au préalable, prêté le serment requis par la loi, ainsi qu’il appert par les certificats ci-annexés, ils ont procédé à l’examen du dit terrain et dépendances et pris tous les renseignements nécessaires :

“Et qu’après avoir mûrement délibéré, messieurs David Bell et Joseph Grondin se sont accordés sur le montant de l’indemnité qui doit être constatée par leur sentence arbitrale, et procèdent en conséquence, par les présentes, à la reddition de la dite sentence, les dits arbitres ont fixé à la somme de trois mille sept cents piastres, l’indemnité que la dite compagnie du chemin de fer du Nord aura à payer au dit Félix Bigaouette, pour le terrain sus-décrié.

“A la charge par ce dernier de libérer le terrain précité de toutes rentes constituées, hypothèques, servitudes et autres charges quelconques affectant le dit terrain.

“La compagnie sera tenue de faire une ouverture dans le quai depuis la basse marée jusqu’à marée haute, de vingt pieds de large, sinon, une somme de quinze cents piastres est allouée si le dit passage n’est pas fait immédiatement.

“Ce passage devra être fait dans l’endroit choisi par monsieur Bigaouette.”

*Langelier* Q.C. for appellant :

The respondents contend that the award of the arbitrators in this case should be set aside because the description of the property expropriated is not the same in the deed of the award and in the notice of

1888  
 BIGAOUETTE  
 v.  
 THE NORTH  
 SHORE  
 RAILWAY  
 COMPANY.

expropriation. Both give the same cadastral number for the property, of which that expropriated is a portion, and the same numbers of the location plan. The only difference is that in the one description, that contained in the notice, the adjoining properties are not mentioned, whereas they are in the description contained in the award. In mentioning the adjoining properties the deed says that the lot expropriated is bounded to the north-west *in part by the River St. Charles at low tide*. The word "low" is evidently a slip of the pen made by the notary who has written *low* instead of *high*, because no portion of the railway line on appellant's property touches low tide. A glance at the plan makes that perfectly clear.

The decision of this court in *Beaudet v. North Shore Railway Co.* (1) is in our favor on this branch of the case.

As to whether the appellant is entitled to damages for the obstruction to his rights of *accès et sortie* and whether he can claim damages by an action at common law I rely upon the decision of this court in *Pion v. The North Shore Railway Co.* (2).

*Lacoste* Q.C. for respondent:

There can be no doubt that the plaintiff was not, and never had been, the owner of the beach in front of his property. Art. 2213 C.C. Through a mistake on the part of the officers of the company he had been dealt with as such, and the expropriation notice served upon him included both the beach and his dry land. Availing himself of this mistake he proceeded with the arbitration provided by the statute to settle the indemnity to be awarded for both pieces of land and afterwards the company, having been sued by the Harbor Commission for the value of the same beach lot, and condemned to pay it to them, saw the

(1) 15 Can. S. C. R. 44.

(2) 14 Can. S. C. R. 677.

error and declined to make a second payment of the price to the plaintiff. If the award had discriminated between the two lots and had settled their value severally ; if it had even fixed an amount for damages sustained, the plaintiff would stand in a different position, but it is of a lump sum for the whole land and it is impossible to say how much of it represents the value of the beach lot and how much the plaintiff's property.

1888  
 BIGAOUETTE  
 v.  
 THE NORTH  
 SHORE  
 RAILWAY  
 COMPANY.

Nor did the plaintiff establish in evidence these different values and there is nothing in the record to show what the land taken from him was worth, nor what damage he may have sustained.

The court was therefore bound to dismiss his claim, first because he sought to recover what did not belong to him and, in the next place, because no one could tell the value of the land which belonged to him.

Though the courts may have allowed owners of lands conterminous with a railway, to bring action directly for damages caused by the building of the railway along or near such lands, no such action lies to recover the value of any land actually taken.

The second reason for which the defendant demands that the award be declared void is because the arbitrators by their award declared that the company should open a passage through the embankment, on which its road is laid, on the beach between high and low water, to give the plaintiff free access to the river St. Charles ; that this opening was to be made forthwith, at any point to be fixed by the plaintiff, that in default of doing so, the company should pay the plaintiff a sum of \$1,500.

In this the arbitrators exceeded their powers, and the award is in so far void.

Their only charge was to fix the amount of indemnity the company had to pay, and they could not order it to perform any works.

1888  
 BIGAOUETTE *v.* THE NORTH SHORE RAILWAY COMPANY. *Langelier* Q.C. in reply—The \$1500 were awarded to appellant as damages for being deprived of free access to the river, and both under the Railway Act and under the common law the appellant is entitled to recover the amount claimed by his action.

SIR W. J. RITCHIE, C.J.—Did the arbitrators include in the award damages for any land taken by the railway other than the land of the plaintiff?

It is clear that the land valued was part of No. 2102 of the official cadastre for the parish of St. Sauveur of Quebec, and being the Nos. 9 and 11 upon the plan of the railway deposited according to law.

It is true the award says

Que sous l'autorité de l'Acte 45 Vic. chap. XX, la dite Compagnie du chemin fer du Nord requiert, pour la construction et le déplacement d'une partie de sa voie ferrée, le terrain suivant, savoir :

Un certain terrain situé en la paroisse de St. Sauveur de Québec, contenant un arpent et une perche en superficie, borné au nord-ouest, par le dit Bigaouette et partie par la rivière St. Charles à basse marée, au sud-est, au sud et sud-ouest par le dit Bigaouette.

It is true that this makes the boundary "part by the river St Charles at low water" which is evidently a mere mistake, for the award goes on to show unmistakably the land for which damages were awarded, viz. :

Lequel terrain fait partie du côté du nord, du lot No. (2102) deux mille cent deux du cadastre pour la dite paroisse de St. Sauveur de Quebec et portant les numéros neuf et onze sur le plan du tracé du chemin de fer tel que déposé suivant la loi.

This tallies with the Railway Company's notice which describes the land required,

Une portion de terre de un arpent et une perche en superficie, telle que maintenant jalonnée et faisant partie du numéro (2102) deux mille cent deux du cadastre officiel, pour la paroisse de St. Sauveur de Québec et portant les numéros neuf et onze, sur le plan du tracé du chemin de fer déposé suivant la loi.

And this is the same as in the award, and that this

only was the land appraised, is very clear, I think, from the award itself, for immediately following the specific description the award says that the arbitrators

Qu'après avoir au préalable prêté le serment requis par la loi, ainsi qu'il appert par les certificats ci-annexés, ils ont procédé à l'examen du dit terrain et dépendances et pris tous les renseignements nécessaires.

1889  
BIGAOUETTE  
v.  
THE NORTH  
SHORE  
RAILWAY  
COMPANY.  
Ritchie J.C.

This can have been no other than that portion of lot No. (2102) numbered 9 and 11 on the plan filed by the Railway Company. Notwithstanding the error in the description as stated in the award and in the quantity as stated in the notice and award, there was an adequate and sufficient description with convenient certainty of the land intended to be valued and of the land actually valued and to which the maxim *falsa demonstratio non nocet* clearly applies.

As to the objection that the arbitrators order the Railway Co. to make the opening this is not so; if no opening was made they assessed the damages at \$1,500 for excluding the plaintiff from access to the land, but give the Railway Co. the privilege of making an opening, so affording the plaintiff access, a provision entirely in the defendant's interest, and if they did not choose to avail themselves of this privilege they must pay the full amount awarded, viz., \$5,200.

Since the decision in the *North Shore Railway Co.* and *Pion* (1) there can be no doubt the appellant is entitled to receive the damages awarded in this case.

STRONG J. concurred with FOURNIER J.

FOURNIER, J. — Par son action l'appelant réclamait la somme de \$5,200, valeur d'un certain terrain lui appartenant, dans la paroisse de St-Sauveur de Québec, et au sujet duquel, l'intimée qui en avait besoin pour l'usage de son chemin de fer, avait adopté les procédés ordinaires d'expropriation. Les arbitres qui avaient été nommés

(1) 14 App. Cas. 612.

1889  
 BIGAOUETTE  
 v.  
 THE NORTH  
 SHORE  
 RAILWAY  
 COMPANY.  
 —  
 Fournier J.  
 —

pour en faire l'évaluation rendirent une sentence arbitrale en vertu de laquelle ils accordèrent à l'appelant \$3,700, à condition que la compagnie lui ouvrit un passage de 20 pieds de largeur pour communiquer librement, à travers le chemin de fer, entre son terrain et la rivière St-Charles. Ils accordèrent aussi \$1,500; de plus dans le cas où le passage ne serait pas immédiatement ouvert.

L'intimée ayant refusé et négligé de se conformer à cette sentence, l'appelant par protêt notarié du 28 août 1883, la somma d'exécuter la décision des arbitres, et prit ensuite une action pour la somme totale de \$5,200.

L'intimée plaida que l'arbitrage avait eu lieu sur une petite partie du terrain situé au-dessus du chemin de fer, et sur une autre plus grande située au-dessous de la ligne de la haute marée qui n'appartenait pas à l'appelant, et que la sentence n'avait pas fixé la valeur de la partie appartenant à l'appelant. Que la sentence était encore nulle parce que les arbitres n'avaient aucun pouvoir d'accorder à l'appelant qui n'y avait aucun droit, un libre accès à la rivière, ni de lui accorder \$1,500 pour la construction du passage accordé.

L'appelant a allégué dans sa déclaration que la juste valeur du dit terrain et des dommages causés au demandeur, (l'appelant) par les travaux de la défenderesse (l'intimée) est la somme de \$5,200, qu'il réclame.

Cette action contient deux obligations différentes, l'une basée sur la sentence arbitrale en vertu de la loi des chemins de fer, et l'autre sur le droit commun.

Après enquête et audition de cette cause devant l'honorable juge Casault, l'action de l'appelant fut renvoyée avec dépens. Ce jugement a été confirmé par la cour du Banc de la Reine.

Le jugement de la cour Supérieure prononçant la nullité de la sentence arbitrale sur le principe que la propriété pour laquelle les arbitres ont accordé l'in-

demnité de \$5,200 n'est pas la même que celle décrite dans l'avis d'expropriation, n'est fondé que sur une erreur cléricale. Il est incorrect de dire que la propriété décrite dans la sentence est beaucoup plus grande que celle décrite dans l'avis, et qu'elle contient même une partie de la grève de la rivière St.-Charles qui n'appartient pas à l'appelant. Il suffit de comparer les deux descriptions pour voir que cette allégation n'est pas fondée. Dans les deux descriptions le même numéro cadastral est mentionné pour la propriété dont celle expropriée fait partie, ainsi que les mêmes numéros du plan de localisation.

La seule différence est que dans la description donnée dans l'avis, les propriétés voisines ne sont pas désignées tandis qu'elles le sont dans la sentence. C'est dans cette dernière description que le notaire a commis une erreur cléricale en disant que le lot exproprié est borné au nord-ouest par la rivière St.-Charles à marée basse. C'est à marée haute qu'il aurait dû dire, car aucune partie du chemin de fer ne se rend à marée basse. C'est ce qui a fait dire que la sentence avait accordé plus de terrain qu'il n'en était demandé. On ne peut adopter cette manière de voir qu'en se basant sur l'erreur de plume, qui fait dire au notaire le contraire du contenu de ses deux documents, car dans l'un et l'autre il mentionne la même étendue et les mêmes numéros du plan de localisation. Il est évident que les arbitres n'ont pas voulu comprendre la grève dans les limites du terrain décrit dans leur sentence, puisqu'ils n'ont assigné à ce terrain qu'une superficie de 101 perches, tandis que la grève à elle seule en a 129.

La prétention que la sentence fait payer 21 perches de terrain de plus qu'il n'y en a n'est pas fondée. Les arpenteurs Sewell et Lefrançois qui ont mesuré ce terrain en 1886 disent bien que l'intimée n'occupe que 80 perches. Mais il ne s'agit pas ici de la quantité occupée, si l'intimée n'a pas pris tout son terrain,

1889.  
 BIGAOUETTE  
 v.  
 THE NORTH  
 SHORE  
 RAILWAY  
 COMPANY.  
 Fournier J.

1889  
 BIGAOUETTE  
 v.  
 THE NORTH  
 SHORE  
 RAILWAY  
 COMPANY.  
 Fournier J.

c'est sans doute qu'elle n'en avait pas besoin de plus, mais cela ne prouve nullement que c'est l'appelant qui en a la possession. Lorsque l'avis lui a été signifié, l'intimée requérait cent une perches telles que jalonnées sur le terrain. Cet avis basé sur le rapport de l'arpenteur Tourigny, qui avait visité et fait l'évaluation du terrain en question doit être correct. C'est sur son rapport que l'expropriation a été faite en 1883, accordant la quantité demandée.

On a aussi fait contre cette sentence l'objection que les arbitres ont outrepassé leur juridiction en ordonnant à la compagnie de construire un passage pour donner à l'appelant l'accès à la rivière St.-Charles. La sentence ne contient pas réellement un ordre à cet effet. C'est plutôt en substance une condamnation à payer à l'appelant la somme de \$5,200, avec l'option de ne payer que \$3,200, si on lui accorde le passage mentionné; car dans ce cas il y aura à faire déduction de \$1,500.

C'est moins un ordre qu'une faculté laissée à la compagnie. Les témoignages de Grondin et de Bell expliquent ce fait bien clairement. D'ailleurs en payant les \$5,200, la compagnie peut se soustraire à cette condition qui se trouve plutôt en sa faveur.

Dans cette cause comme dans celle de *Pion et al* contre l'intimée, décidée l'été dernier au Conseil privé de Sa Majesté(1), l'intimée a nié à l'appelant, propriétaire riverain de la rivière St-Charles, le droit à l'accès à la dite rivière, et à des dommages dans le cas où il en serait privé et lui a aussi nié le droit de réclamer par action en vertu du droit commun la valeur du terrain que la compagnie avait prise pour son usage, prétendant qu'il ne pouvait agir contre elle pour en réclamer la valeur, qu'en vertu de l'Acte des chemins de fer réglant les procédés d'expropriation pour l'utilité des chemins de fer.

Quoique ces deux questions soient importantes, il serait tout-à-fait inutile de les discuter maintenant, car

(1) 14 App. cas. 612.

elles ont été, le 1er août 1889, toutes deux jugées par le conseil privé, dans la cause de *Pion et al* contre la dite intimée, (1) et dans un sens favorable aux prétentions de l'appelant. Je me contente de référer au jugement où ces deux questions sont longuement et savamment traitées.

Par tous ces motifs je suis d'avis que l'appel doit être alloué, et les deux jugements de la cour du Banc de la Reine et de la cour Supérieure, infirmés—et jugement rendu en faveur de l'appelant pour le montant de sa demande contre l'intimée, avec dépens dans toutes les cours.

1889  
 BIGAOUETTE  
 v.  
 THE NORTH  
 SHORE  
 RAILWAY  
 COMPANY.  
 Fournier J.

TASCHEREAU J.—I am of opinion to dismiss this appeal. The plaintiff clearly claims from the company the payment of the value of the beach lying in front of his property. He admits it in his evidence. Now, that beach does not belong to him but to the Crown, and the Company has paid for it to the Crown or its trustees, the Harbour Commissioners, and the arbitrators had not the power in an arbitration between the plaintiff and the defendant to estimate the value of lands belonging to the Crown. They erroneously did do, and the fact that the company induced them into that error cannot validate the arbitration, and this arbitration cannot stand.

The Superior Court dismissed the action. The Court of Appeal unanimously confirmed that judgment. I do not see how any other judgment could have been given. Nor can I see what application to this case the case of *Pion v. The North Shore Railway Co.* (1) can have.

GWYNNE J.—Was of opinion to allow the appeal.

*Appeal allowed with costs.*

Solicitors for appellant: *Montambault, Langelier & Langelier.*

Solicitor for respondent: *Joseph C. Bossé.*

(1) 14 App. Cas. 612.

(2) 14 Can. S. C. R. 677.