

Murray Bowen (*Plaintiff*) *Appellant*;

and

City of Montreal (*Defendant*) *Respondent*.

1978: October 24; 1978: December 5.

Present: Spence, Pigeon, Beetz, Estey and Pratte JJ.

ON APPEAL FROM THE COURT OF APPEAL FOR
QUEBEC

Expropriation — Resale of expropriated property — Abuse of right — Unjust enrichment.

Municipal law — Action in damages — Six-month prescription — Charter of the City of Montreal, S.Q. 1959-60, c. 102 as am., ss. 1090, 1092.

Appeal — Conclusions added by amendment — Omission in factum — Supreme Court Act, R.S.C. 1970, c. S-19, s. 50.

As a result of the expropriation of his immovable property, appellant received compensation pursuant to judgments of the Public Service Board, homologated by the Superior Court on October 8, 1963. On December 13, 1963, the City sold the expropriated property at public auction, and on August 7, 1964 it executed a deed of sale in the purchaser's favour. On April 12, 1965, appellant brought an action against respondent, alleging that the expropriation was part of a wrongful agreement between the City and the purchaser to enable the latter to acquire ownership of the expropriated property, and he asked that the City be ordered to pay him the sum of \$66,038, namely the profit realized on the resale. At the close of the trial on November 13, 1969, appellant requested and was granted leave to amend the conclusions of his action to include a request that the resolutions which authorized the expropriation and the judgments homologating the decisions of the Public Service Board be annulled. The Superior Court judge dismissed the action solely on the ground that the claim was subject to the six-month prescription contained in the *Charter of the City of Montreal*, but without saying anything about the conclusions in nullity. The Court of Appeal affirmed the judgment of the Superior Court and also held that "It is unnecessary to deal with these conclusions [in nullity] because the only claim put forward by appellants in their brief is for judgment for a sum of money...". Appellant appeals to this Court solely on the ground that this was a case of unjust enrichment and such a claim is not subject to the short prescription.

Murray Bowen (*Demandeur*) *Appelant*;

et

La Ville de Montréal (*Défenderesse*) *Intimée*.

1978: 24 octobre; 1978: 5 décembre.

Présents: Les juges Spence, Pigeon, Beetz, Estey et Pratte

EN APPEL DE LA COUR D'APPEL DU QUÉBEC

Expropriation — Revente de l'immeuble exproprié — Abus de droit — Enrichissement sans cause.

Droit municipal — Action en dommages-intérêts — Prescription de six mois — Charte de la Ville de Montréal, S.Q. 1959-60, chap. 102 et mod., art. 1090, 1092.

Appel — Conclusions ajoutées par amendement — Oubli dans factum — Loi sur la Cour suprême, S.R.C. 1970, chap. S-19, art. 50.

Par suite de l'expropriation de son immeuble, l'appelant reçoit une indemnité conformément aux jugements de la Régie des services publics homologués par la Cour supérieure le 8 octobre 1963. Le 13 décembre 1963, la Ville vend aux enchères publiques l'immeuble exproprié et, le 7 août 1964, elle passe un acte de vente en faveur de l'acquéreur. Le 12 avril 1965, l'appelant intente une action contre l'intimée alléguant que l'expropriation faisait partie d'une entente abusive entre la Ville et l'acquéreur afin de permettre à ce dernier de devenir propriétaire de l'immeuble exproprié et il demande que la Ville soit condamnée à lui payer la somme de \$66,038 soit le bénéfice réalisé lors de la revente. A la fin du procès, le 13 novembre 1969, l'appelant demande et obtient l'autorisation d'amender les conclusions de son action afin de faire déclarer nuls les résolutions qui ont autorisé l'expropriation et les jugements qui ont homologué les décisions de la Régie des services publics. Le juge de la Cour supérieure rejette l'action pour le seul motif que la demande est frappée de la prescription de six mois prévue à la *Charte de la Ville de Montréal*, mais sans dire un mot des conclusions en nullité. La Cour d'appel confirme le jugement de la Cour supérieure et décide aussi qu'«il n'y a pas lieu de retenir ces conclusions [en nullité], vu la seule demande des appellants formulée dans leur mémoire d'une condamnation à une somme d'argent...». L'appelant se pourvoit devant cette Cour invoquant comme seul moyen qu'il s'agit d'enrichissement sans cause et qu'une telle demande n'est pas assujettie à la courte prescription.

Held: The appeal should be allowed for the sole purpose of allowing the appellant to make proper proceedings to implead the purchaser of his expropriated property in order to have judgment rendered on his conclusions for annulment.

Appellant cannot succeed on his argument that the claim is based on unjust enrichment and such a claim was not subject to the short prescription. If there was any enrichment of respondent municipality, it was not unjust enrichment but the result of the expropriation and resale. If the expropriation was tainted with illegality appellant might perhaps, had it not been for the prescription, have obtained damages instead of the annulment of the expropriation, but the prescription is an insurmountable obstacle to any claim of this nature. The only conclusions on which appellant could hope to succeed were therefore those he had added by amendment, but which he did not mention in his brief, namely the prayer to have the expropriation annulled, to which only the thirty-year prescription applies. However, even if a direct action in nullity was admissible, the Court cannot rule on these conclusions with the record in its present state. The rights of the purchaser cannot be prejudiced without impleading it, and this seems to have been forgotten. On the other hand, in accordance with the principle that a party may not be deprived of his rights on account of an error of counsel where it is possible to rectify the consequences of such error without injustice to the opposing party, appellant should be allowed to take the necessary steps to obtain a decision on his conclusions for the annulment of the expropriation, on which the courts below did not rule.

Protestant Board of School Commissioners of the City of Montreal v. Royal Trust Co., [1965] Que. Q.B. 249; *Côté v. Corporation of the County of Drummond*, [1924] S.C.R. 186; *Royal Trust Co. v. City of Montreal* (1918), 57 S.C.R. 352; *Brinks Express v. Plaisance et al.*, [1977] 1 S.C.R. 640; *Cité de Pont Viau v. Gauthier Mfg. Ltd.*, [1978] 2 S.C.R. 516, referred to.

APPEAL against a decision of the Court of Appeal of Quebec, affirming a judgment of the Superior Court. Appeal allowed for the sole purpose of allowing appellant to make proper proceedings to implead the purchaser of his expropriated property in order to have judgment rendered on his claim that all expropriation proceedings be declared void.

A. L. Stein, Q.C., for the appellant.

Marcel Gerbeau and Pierre Caron, for the respondent.

Arrêt: Le pourvoi doit être accueilli aux fins d'autoriser le demandeur à faire les procédures nécessaires pour assigner l'acquéreur de son immeuble exproprié afin qu'il soit statué sur ses conclusions en nullité.

L'appelant ne peut réussir sur le moyen que la demande est fondée sur l'enrichissement sans cause et qu'une telle demande n'est pas assujettie à la courte prescription. S'il y a eu enrichissement de la municipalité intimée cet enrichissement n'est pas sans cause, il est le résultat de l'expropriation et de la revente. Si l'expropriation est entachée d'illégalité, l'appelant aurait peut-être pu, si ce n'était de la prescription, obtenir des dommages au lieu de l'annulation de l'expropriation, mais la prescription est un obstacle insurmontable à toute demande de ce genre. Les seules conclusions sur lesquelles l'appelant pouvait espérer réussir étaient donc celles qu'il avait ajoutées par amendement, mais dont il ne parle pas dans son mémoire, c'est-à-dire la demande de nullité de l'expropriation à laquelle seule la prescription de trente ans s'applique. Toutefois, même si l'action directe en nullité était recevable, la Cour ne peut se prononcer sur ces conclusions dans l'état actuel du dossier. On ne peut en effet porter atteinte aux droits de l'acquéreur sans le mettre en cause, ce qu'on paraît avoir oublié de faire. Par contre, en vertu du principe qu'une partie ne peut être privée de son droit par l'erreur de ses procureurs, lorsqu'il est possible de remédier aux conséquences de cette erreur sans préjudice à la partie adverse, il y a lieu de permettre à l'appelant de faire les procédures nécessaires pour faire adjuger sur ses conclusions en nullité de l'expropriation sur lesquelles les cours d'instance inférieure ne se sont pas prononcées.

Jurisprudence: *Bureau des Commissaires d'écoles protestantes de la Ville de Montréal c. Royal Trust Co.*, [1965] B.R. 249; *Côté c. Corporation du comté de Drummond*, [1924] R.C.S. 186; *Royal Trust Co. c. Ville de Montréal* (1918), 57 R.C.S. 352; *Brinks Express c. Plaisance et al.*, [1977] 1 R.C.S. 640; *Cité de Pont Viau c. Gauthier Mfg. Ltd.*, [1978] 2 R.C.S. 516.

POURVOI à l'encontre d'un arrêt de la Cour d'appel du Québec confirmant un jugement de la Cour supérieure. Pourvoi accueilli aux fins d'autoriser l'appelant à faire les procédures nécessaires pour assigner l'acquéreur de son immeuble exproprié afin qu'il soit statué sur ses conclusions en nullité des procédures d'expropriation.

A. L. Stein, c.r., pour l'appelant.

Marcel Gerbeau et Pierre Caron, pour l'intimée.

The judgment of the Court was delivered by

PIGEON J.—This is an appeal as of right from the decision of the Court of Appeal of the Province of Quebec dated November 11, 1974, affirming the judgment of the Superior Court dismissing appellant's action against respondent. This action was brought by appellant jointly with Dame Esther Zuckerman, but since the latter is now deceased appellant, who is her heir, has continued the action alone.

The action alleges that plaintiffs were the owners of an immovable property on Aylmer Street in Montreal which the City expropriated on July 13, 1961. Compensation for the expropriation was paid pursuant to judgments of the Superior Court dated October 8, 1963, homologating reports of the Public Service Board dated September 4, 1963. The grounds on which a claim was filed against the City on April 12, 1965 are essentially contained in the following three allegations:

8. THAT subsequently, on or about December 13, 1963 Defendant, by what was purported or alleged to be a public auction, sold Plaintiffs' immovable property to Henry Morgan and Company, a large departmental store located in the vicinity of the said immovable property, for a price and consideration of \$32.00 per square foot, realizing thereon a total price of \$105,660.80 and thereby acquiring or realizing a profit (apart from the profits above-mentioned derived from the parking lot operation) in the sum of \$66,038.00 over and above the price paid to Plaintiffs;

9. THAT, in fact, the entire plan and expropriation by Defendant allegedly for improvement of the northern approaches to widened Ontario Street and the southern approaches of extended Concord Street between Union Avenue and Aylmer Street of the land property with buildings bearing civic numbers 2024, 2030, 2034 and 2036 Aylmer Street on Lot P-1213 cadastre of St. Antoine Ward owned by Plaintiffs was part of a proposal and agreement between Defendant and/or certain of its officers and/or officials and/or agents and the said Henry Morgan and Company made with a view to enabling the said Company to acquire the ownership of Plaintiffs immovable property, and was not necessarily in the best interests of the citizens of the City of Montreal in general nor the Plaintiffs in particular;

Le jugement de la Cour a été rendu par

LE JUGE PIGEON—Ce pourvoi a été inscrit de plein droit à l'encontre de l'arrêt de la Cour d'appel de la province de Québec en date du 11 novembre 1974, qui confirme le jugement de la Cour supérieure rejetant l'action de l'appelant contre l'intimée. Cette action a été intentée par l'appelant conjointement avec Dame Esther Zuckerman mais celle-ci étant décédée, l'appelant qui lui a succédé a repris l'instance en son nom seul.

L'action allègue que les demandeurs étaient propriétaires d'un immeuble sur la rue Aylmer à Montréal, immeuble que la Ville a exproprié le 13 juillet 1961. L'indemnité d'expropriation a été versée à la suite de jugements de la Cour supérieure en date du 8 octobre 1963 homologuant des rapports de la Régie des services publics en date du 4 septembre 1963. Les motifs pour lesquels une réclamation a été introduite contre la Ville le 12 avril 1965, sont contenus essentiellement dans les trois allégations suivantes:

[TRADUCTION] 8. QUE subséquemment, le 13 décembre 1963 ou vers cette date, la défenderesse, par ce qui est prétendument une vente aux enchères publiques, a vendu l'immeuble des demandeurs à Henry Morgan and Company, un grand magasin à rayons situé à proximité de cet immeuble, moyennant un prix de \$32 le pied carré, soit un montant total de \$105,660.80, réalisant ainsi un bénéfice (indépendamment des bénéfices déjà mentionnés découlant de l'exploitation d'un terrain de stationnement) de \$66,038 sur le prix payé au demandeur;

9. QUE tout le plan et l'expropriation ordonnés par la défenderesse dans le but allégué d'améliorer les accès par le nord à la rue Ontario qui avait été élargie et les accès par le sud au prolongement de la rue Concord entre l'avenue Union et la rue Aylmer, en utilisant les terrains et les immeubles portant les numéros 2024, 2030, 2034 et 2036 de la rue Aylmer, Lot P-1213 du cadastre du quartier St-Antoine, propriété des demandeurs, faisaient partie d'un projet et d'une entente convenus entre la défenderesse et/ou certains de ses fonctionnaires, employés ou mandataires et Henry Morgan and Company dans le but de permettre à cette dernière de devenir propriétaire des immeubles des défendeurs et n'étaient pas nécessairement dans le meilleur intérêt de l'ensemble des citoyens de la ville de Montréal ni des demandeurs en particulier;

10. THAT the aforesaid expropriation and prior possession of Plaintiffs immovable property was acquired by Defendant by abuse of its rights under By-Laws of the City of Montreal, and more particularly by abuse of its rights under Articles 955 and following, of the Charter of the Defendant City;

At the close of the trial, on November 13, 1969, plaintiffs filed a motion requesting leave to amend the conclusions of their action, and this motion was granted by the trial judge on December 11, 1969. Pursuant to this judgment the conclusions were amended to read as follows:

WHEREFORE Plaintiffs, under reserve of their rights and recourses for any additional accounting of the profits realized from their immovable property during the period used and expropriated by the Defendant as a parking lot, pray that by judgment of this Honourable Court to intervene:

a) the resolutions, Exhibits D-8, (a) and (b) and/or Exhibits D-9, (a) and (b), and the judgments, Exhibits D-16 and D-17, and any by-laws and/or provisions of the charter of the City of Montreal be resiliated, annulled and rescinded in so far as applicable to the Plaintiffs and the expropriation of their immovable property as described in the present cause, for all purposes of law;

b) that the Defendant be condemned to pay to the Plaintiffs jointly the sum of \$76,188.03 with interest from December 13, 1963 and costs.

The judgment of the Superior Court on the merits was handed down by Collins J. on December 12, 1969. The action was dismissed solely on the ground that the claim was prescribed. The judge wrote:

WHEREAS the defendant after expropriating the said properties caused them to be included with other properties adjacent thereto and to be put up for auction sale on the 11th day of December 1963, all of which properties were acquired at the said auction sale by Henry Morgan & Co. Limited and the defendant subsequently executed a notarial deed of sale on the 7th day of August 1964 in favour of Henry Morgan & Co. Limited conveying all the properties so acquired by Henry Morgan & Co. Limited at the said auction sale including the properties of the plaintiffs so expropriated by the defendant and,

WHEREAS it is clear that, under any view of the facts, the claim of the plaintiffs against the defendant

10. QUE la défenderesse a procédé à cette expropriation et à la prise de possession préalable des immeubles des demandeurs en abusant de ses droits conférés par les règlements de la ville de Montréal et plus particulièrement de ses droits en vertu des art. 955 et suivants de la Charte de la ville défenderesse;

A la fin du procès les demandeurs ont fait, en date du 13 novembre 1969, une requête aux fins d'amender les conclusions de leur action et cette requête a été accordée par le juge du procès le 11 décembre 1969. En vertu de ce jugement, les conclusions ont été amendées de façon à se lire comme suit:

[TRADUCTION] C'EST POURQUOI les demandeurs, sous réserve de leurs droits et recours en vue d'obtenir un recompte des bénéfices réalisés sur leurs immeubles pendant la période où la défenderesse les a expropriés et utilisés comme terrains de stationnement, demandent que, par jugement de cette honorable Cour:

a) les résolutions, pièces D-8, a) et b) et/ou les pièces D-9, a) et b), les jugements, pièces D-16 et D-17, et les règlements et/ou les dispositions de la Charte de la ville de Montréal soient résiliés, annulés et rescindés dans la mesure où ils s'appliquent aux demandeurs et à l'expropriation de leurs immeubles décrits dans la présente cause;

b) et que la défenderesse soit condamnée à payer aux demandeurs conjointement la somme de \$76,188.03 avec intérêts à compter du 13 décembre 1963 et les dépens.

Le jugement de la Cour supérieure sur le fond a été rendu par le juge Collins le 12 décembre 1969. L'action est rejetée pour l'unique motif que la demande est prescrite. Le juge a dit:

[TRADUCTION] CONSIDÉRANT que la défenderesse, après avoir exproprié lesdits terrains, les a réunis à d'autres terrains adjacents et les a mis en vente aux enchères publiques le 11 décembre 1963, que tous ces immeubles ont alors été acquis par Henry Morgan & Co. Limited et que la défenderesse a subséquemment passé un acte de vente le 7 août 1964 en faveur de Henry Morgan & Co. Limited et lui a cédé tous les immeubles acquis par cette dernière à la vente aux enchères, y compris les immeubles des demandeurs qu'elle avait expropriés et,

CONSIDÉRANT qu'il est clair que, compte tenu des faits, la réclamation des demandeurs contre la défende-

arose at the latest on the 7th day of August 1964, the date of the said deed of sale, and, . . .

He then cited ss. 1090 and 1092 of the *Charter of the City of Montreal*:

1090. No action against the city for damages or for compensation shall be admissible unless the same be instituted within six months from the date when the right of action originated.

1092. All actions, suits or claims against the city, or any of its officers or employees, for damages resulting from any offense, quasi-offense or other illegal act, are prescribed by six months from the day on which the cause of action originated, notwithstanding any legislative provision inconsistent herewith.

He then rejected the distinction plaintiffs were trying to make by maintaining that their claim was not an action in damages but rather one founded on unjust enrichment. He accordingly held that the action should be dismissed, but said nothing about the conclusions in nullity added by an amendment he had authorized the day before. In the circumstances it cannot be presumed that he considered them to be without foundation, particularly since his last reason reads as follows:

CONSIDERING that with regard to costs, the action should be dismissed without costs because:

a) The said prescriptions are very short prescriptions and were enacted only for the benefit of the defendant which would otherwise have been subject to the usual prescription in matters of this kind (apart from any other applicable statutory enactment for its benefit).

b) The Court is satisfied that it would have decided otherwise were it not for the question of prescription.

The Court of Appeal unanimously affirmed the judgment of the Superior Court, also on the basis of the short prescription provided for in the *Charter of the City of Montreal*. With regard to the conclusions in nullity the reasons of Gagnon J.A., with whom Brossard and Crête J.J.A. concurred, read as follows:

[TRANSLATION] There was no mention either in the parties' briefs or at the hearing of the additional conclusions added to the action praying that resolutions D-8 (a) and (b) and D-9 (a) and (b), as well as judgments D-16 and D-17 "and any by-laws and/or provisions of the Charter of the City of Montreal—in so far as

resse a pris naissance au plus tard le 6 août 1964, date de l'acte de vente, et, . . .

Il cite ensuite les art. 1090 et 1092 de la *Charte de la Ville de Montréal*:

1090. Aucune action en dommages-intérêts ou en indemnité n'est recevable contre la cité si elle n'est intentée dans les six mois du jour où le droit d'action a pris naissance.

1092. Toute action, poursuite ou réclamation contre la cité ou l'un de ses officiers ou employés, pour dommages résultant de délit, quasi-délict ou autre acte illégal, est prescrite par six mois à compter du jour où le droit d'action a pris naissance, nonobstant toute disposition législative inconciliable avec la présente.

Après cela, il rejette la distinction que les demandeurs prétendaient faire en soutenant que leur demande n'était pas une action en dommages mais était fondée sur l'enrichissement sans cause. Il conclut donc au rejet de l'action, mais sans dire un mot des conclusions en nullité ajoutées par un amendement qu'il a autorisé la veille. Dans ces conditions, on ne peut pas supposer qu'il les jugeait mal fondées, d'autant plus que son dernier considérant se lit comme suit:

[TRADUCTION] CONSIDÉRANT qu'en ce qui concerne les dépens, l'action doit être rejetée sans dépens parce que:

a) Les prescriptions en cause sont très courtes et ont été édictées uniquement dans l'intérêt de la défenderesse qui autrement aurait été soumise aux prescriptions habituellement applicables dans ce domaine (indépendamment de toute autre loi ou règlement applicable à son avantage).

b) La Cour est persuadée que, n'eût été la question de la prescription, sa décision aurait été différente.

La Cour d'appel a unanimement confirmé ce jugement de la Cour supérieure en se fondant également sur la courte prescription prévue à la *Charte de la Ville de Montréal*. Au sujet des conclusions en nullité voici ce qu'on lit dans les notes du juge Gagnon auxquelles les juges Brossard et Crête ont donné leur accord:

Il n'a été question ni dans les mémoires des parties, ni à l'audience des conclusions additionnelles ajoutées à l'action et demandant l'annulation des résolutions D-8, (a) et (b) et D-9, (a) et (b), ainsi que des jugements D-16 et D-17 [TRADUCTION] «et les règlements et/ou les dispositions de la Charte de la ville de Montréal—

applicable to the Plaintiffs and the expropriation of their immovable property", be annulled.

The resolutions are those authorizing the expropriation and the judgments are those of the Superior Court homologating the decisions of the Public Service Board fixing the compensation. It is unnecessary to deal with these conclusions because the only claim put forward by appellants in their brief is for judgment for a sum of money in accordance with the theory of unjust enrichment, a claim which is incompatible with the annulment of the expropriation proceedings.

It should also be noted that a cross-appeal by the City of Montreal respecting the refusal to award costs and the reason therefor was dismissed on the following ground:

[TRANSLATION] In view of the provisions of art. 477 C.C.P. and solely on the ground that the defence of prescription was not expressly raised in the City's arguments, I would affirm the decision on costs.

Regarding appellant's principal argument, the only one he presented in his factum, namely that there was unjust enrichment and that such a claim was not subject to the short prescription, it must be said that nothing in the authorities cited supports appellant's contention. If there was any enrichment of respondent municipality, it was not unjust enrichment but the result of the expropriation and resale. The City became the owner by the expropriation and resold at a higher price. If an enrichment resulted, this had its legal cause in the deeds of purchase and resale (*The Protestant Board of School Commissioners of the City of Montreal v. Royal Trust Company*¹).

If the expropriation was tainted with illegality and appellant can ask that it be annulled on this ground, he might perhaps, had it not been for the prescription, have obtained damages instead of the annulment of the expropriation, as indicated by the trial judge's last reason. It is clear, however, that prescription is an insurmountable obstacle in the way of any claim of this nature. Since this is a case where the right of action is denied, the Court could, under art. 2188 C.C., of its own motion supply the defence of prescription.

dans la mesure où ils s'appliquent aux demandeurs et à l'expropriation de leurs immeubles».

Les résolutions sont celles qui ont autorisé l'expropriation et les jugements sont ceux de la Cour supérieure qui ont homologué les décisions de la Régie des services publics fixant l'indemnité. Il n'y a pas lieu de retenir ces conclusions, vu la seule demande des appelants formulée dans leur mémoire d'une condamnation à une somme d'argent en vertu de la théorie de l'enrichissement sans cause, demande qui est incompatible avec l'annulation des procédés d'expropriation.

Il faut également noter qu'un contre-appel formé par la Ville de Montréal à l'encontre de l'adjudication des dépens et du motif qui l'a inspirée, a été rejeté pour la raison suivante:

Eu égard aux dispositions de l'article 477 C.P. et pour le seul motif que la défense de prescription n'a pas été soulevée expressément dans le plaidoyer de la ville, je confirmerais l'adjudication des dépens.

Sur le principal moyen de l'appelant, le seul qu'il ait invoqué dans son mémoire, savoir, qu'il s'agit d'enrichissement sans cause et qu'une telle demande n'est pas assujettie à la courte prescription, il faut dire que rien dans la doctrine et la jurisprudence citées ne supporte les prétentions de l'appelant. S'il y a eu enrichissement de la municipalité intimée cet enrichissement n'est pas sans cause, il est le résultat de l'expropriation et de la revente. La Ville est devenue propriétaire par l'expropriation et elle a ensuite revendu à un prix plus élevé. S'il en est résulté un enrichissement celui-ci a sa cause juridique dans les actes d'acquisition et de revente (*Le Bureau des Commissaires d'écoles protestantes de la Ville de Montréal c. Royal Trust Company*¹).

Si l'expropriation est entachée d'illégalité et l'appelant peut en demander la nullité pour ce motif, il aurait peut-être pu, si ce n'était de la prescription, obtenir des dommages au lieu de l'annulation de l'expropriation, comme le laisse entendre le dernier considérant du premier juge. Il est cependant évident que la prescription est un obstacle insurmountable à l'encontre de toute demande de ce genre. Vu qu'il s'agit d'un cas où la loi dénie l'action, les tribunaux pouvaient en vertu de l'art. 2188 C.c. suppléer d'office le moyen résultant de la prescription.

¹ [1965] Que. Q.B. 249.

¹ [1965] B.R. 249.

The only conclusions on which appellant could hope to succeed were therefore those he had added by amendment at the close of the trial, that is, the prayer to have the expropriation annulled. Counsel was therefore asked at the hearing in this Court whether he was abandoning these conclusions. He replied that even though he had not mentioned them in his factum he was not abandoning them. Counsel for the City told the Court in this connection that he was not contending that the short prescription could apply to that claim. It will be noted, moreover, that in *Côté v. Corporation of the County of Drummond*², Anglin and Mignault JJ. expressed the opinion that, as a rule, an action to annul municipal proceedings is subject only to the thirty-year prescription.

Counsel for the City of Montreal contended, however, that the latter could argue *res judicata* because the homologation judgments rendered on October 8, 1963 could have been appealed. Because no appeal was brought within the prescribed time, appellant was said to have no remedy against these judgments. This contention appears to me ill-founded. The right to appeal judgments homologating the decisions of the Public Service Board was granted by s. 995f of the *Charter of the City of Montreal*. This section was enacted in 1962 by 10-11 Eliz. II, c. 59, s. 104, and reads as follows:

995f. An appeal shall lie before the Court of Queen's Bench from the judgment of the Superior Court which homologates the final decision of the Board, as to the expropriated party, if the indemnity be at least \$5,000.00 less than the amount claimed by him, and as to the expropriating party, if the indemnity awarded be at least \$5,000.00 higher than the amount appearing in the report of its expert.

However, s. 995g, enacted at the same time, provides:

995g. The provisions of the present division shall apply only to the proceedings in expropriation instituted before the Bureau.

The reports of the Board that were entered in the record show that the latter did not decide on appeal from a decision of the Montreal Expropriation Bureau, the "Bureau" referred to in s. 995g,

² [1924] S.C.R. 186.

Les seules conclusions sur lesquelles l'appelant pouvait espérer réussir étaient donc celles qu'il avait ajoutées par amendement à la fin du procès, c'est-à-dire, la demande de nullité de l'expropriation. A l'audience, nous avons donc demandé à son avocat s'il renonçait à ces conclusions-là. Il nous a répondu, que même s'il n'en avait pas parlé dans son mémoire il ne les abandonnait pas. Quant à l'avocat de la Ville il nous a dit à ce sujet qu'il ne soutenait pas que la courte prescription pouvait s'appliquer à cette partie de la demande. On notera d'ailleurs que, dans l'affaire *Côté c. Corporation du comté de Drummond*², les juges Anglin et Mignault ont exprimé l'avis qu'en principe, seule la prescription de trente ans s'applique au recours en nullité de procédures municipales.

L'avocat de la Ville de Montréal a cependant prétendu que cette dernière pouvait invoquer chose jugée, parce que les jugements d'homologation rendus le 8 octobre 1963 auraient été susceptibles d'appel. A défaut d'appel interjeté dans le délai voulu, l'appelant serait sans recours contre ces jugements. Cette prétention ne me paraît pas bien fondée. Le droit d'appel des jugements homologuant les décisions de la Régie des services publics a été accordé par l'art. 995f de la *Charte de la Ville de Montréal*. Cet article a été décrété par l'art. 104 de la loi de 1962, 10-11 Eliz. II chap. 59, et se lit comme suit:

995f. Il y a appel à la Cour du banc de la reine du jugement de la Cour supérieure qui homologue la décision finale de la Régie, quant à l'exproprié, si l'indemnité est inférieure d'au moins \$5,000.00 au montant par lui réclamé et, quant à l'expropriante, si l'indemnité accordée est d'au moins \$5,000.00 supérieure au montant apparaissant au rapport de son expert.

Cependant, l'art. 995g décrété en même temps dispose:

995g. Les dispositions de la présente section ne s'appliquent qu'aux procédures d'expropriation instruites devant le Bureau.

Les rapports de la Régie qui ont été versés au dossier font voir que cette dernière n'a pas statué en appel d'une décision du Bureau des expropriations de la Ville de Montréal, le «Bureau» visé à

² [1924] R.C.S. 186.

but in first instance under s. 984 of the Charter, replaced by s. 94 of the above-cited Act of 1962. This section is as follows:

984. The Board shall continue, notwithstanding the institution of the Bureau, to have jurisdiction to complete and to decide the expropriation cases the hearing of which shall have been commenced before it and those which shall have been referred to it before the sanction of the act instituting the Montreal Expropriation Bureau.

Under s. 978 of the Charter as it stood at the commencement of the expropriation proceedings, the judgment of the Superior Court, like the decision of the Board, could not be appealed:

978. On the day specified in the notice, the city shall submit such report to the Superior Court or to a judge thereof, for confirmation or homologation; the court or judge, as the case may be, upon being satisfied that the proceedings and formalities prescribed by the foregoing articles have been observed, shall confirm and homologate the report.

The decision of the court or judge shall be final as regards all interested parties and shall not be subject to appeal.

In view of the foregoing, an action to have all the expropriation proceedings annulled was not inadmissible (see *Royal Trust Co. v. City of Montreal*³). This Court cannot, however, rule on these conclusions with the record in its present state since these concern real rights and the City of Montreal's title cannot be invalidated without prejudice to the rights of the company to which it has sold the expropriated immovable. Just as the conclusions in nullity seem to have been completely overlooked in the judgment on the merits, the need to implead the purchaser in order to rule on them also seems to have been forgotten. However, the failure to implead a third party whose presence is necessary is not a ground of defence on the merits but merely a ground for a dilatory exception. Having come to the conclusion that the claim for damages or compensation for the injury resulting from an allegedly illegal expropriation could not be allowed owing to prescription, the trial judge should therefore, in my opinion, have decided that the Court ought not rule on the conclusions

l'art. 995g, mais en première instance par application de l'art. 984 de la Charte remplacé par l'art. 94 de la loi précitée de 1962. Cet article 984 se lit comme suit:

984. La Régie continuera, nonobstant l'institution du Bureau, d'avoir juridiction pour terminer et décider les instances en expropriation dont l'instruction aura été commencée devant elle et celles qui lui auront été référées avant l'entrée en vigueur de la loi instituant le Bureau des expropriations de Montréal.

Or, en vertu de l'art. 978 de la Charte comme il se lisait au début des procédures d'expropriation, le jugement de la Cour supérieure tout comme la décision de la Régie était sans appel:

978. Au jour fixé dans l'avis, la cité soumet ce rapport à la Cour supérieure ou à l'un de ses juges pour en obtenir la confirmation ou l'homologation; la cour ou le juge, suivant le cas, après avoir constaté que les procédures et les formalités prescrites par les articles précédents ont été observées, confirme et homologue le rapport.

La décision de la cour ou du juge est définitive à l'égard de toutes les parties intéressées et n'est pas sujette à appel.

Vu ce qui précède, l'action directe en nullité de toutes les procédures d'expropriation n'était donc pas irrecevable (voir *Royal Trust Co. c. Ville de Montréal*³). Cette Cour ne peut pas cependant se prononcer sur ces conclusions dans l'état actuel du dossier, car il s'agit de droits réels et on ne saurait invalider le titre d'acquisition de la Ville de Montréal sans porter atteinte aux droits de la société à laquelle l'immeuble exproprié a été vendu. De même que l'on semble avoir complètement oublié les conclusions en nullité lors du jugement sur le fond, on paraît avoir également oublié la nécessité de la mise en cause de l'acquéreur pour statuer sur elles. Cependant, l'omission de la mise en cause d'un tiers dont la présence est nécessaire, n'est pas un moyen de défense au fond, ce n'est qu'un moyen dilatoire. Après en être venu à la conclusion que la demande de dommages ou compensation pour le préjudice découlant d'une expropriation prétendument illégale était irrecevable à cause de la prescription, le premier juge aurait donc dû à mon avis décider que la Cour ne devait pas adjuger

³ (1918), 57 S.C.R. 352.

³ (1918), 57 R.C.S. 352.

in nullity without the purchaser of the immovable being impleaded.

This Court cannot rectify this omission by ordering that the party in question be impleaded in this Court, as it did in *Brinks Express v. Plaisance et al.*⁴, since the evidence already adduced cannot be used against a third party who has not been served with the writ. On the other hand, this Court cannot endorse the formalistic attitude of the Court of Appeal. This would be contrary to a fundamental principle that is at the root of s. 50 of the *Supreme Court Act* and of the reform of civil procedure effected by the 1965 *Code*, and which has been sanctioned in numerous decisions, the most recent being *Cité de Pont Viau v. Gauthier Mfg. Ltd.*⁵ This principle is that a party must not be deprived of his rights on account of an error of counsel where it is possible to rectify the consequences of such error without injustice to the opposing party. In the circumstances, it appears to me that appellant should be allowed to take the necessary steps to obtain a decision on his conclusions for the annulment of the expropriation, on which the courts below did not rule.

The appeal is allowed for the sole purpose of allowing the appellant to make within sixty days from the date hereof proper proceedings to implead the purchaser of his property expropriated by the City of Montreal in order to have judgment rendered on his claim that all expropriation proceedings be declared void. If appellant acts on this authorization, costs in the Superior Court shall be dealt with by the judge of that court hearing the case without being bound by any previous judgment thereon. Appellant will have to pay the costs of the appeal to this Court and of the previous appeal to the Court of Appeal unless he succeeds on his claim that all expropriation proceedings be declared void in which case there shall be no costs in this Court and in the Court of Appeal.

Judgment accordingly.

Solicitors for the appellant: Stein & Stein, Montreal.

Solicitors for the respondent: Péloquin, Badeaux, Allard and Lacroix, Montreal.

sur les conclusions en nullité sans que l'acquéreur de l'immeuble soit mis en cause.

Nous ne pouvons pas remédier à cette omission en ordonnant la mise en cause en cette Cour comme nous l'avons fait dans l'affaire *Brinks Express c. Plaisance et al.*⁴, car la preuve déjà faite ne peut valoir contre un tiers qui n'a pas été assigné. D'un autre côté cette Cour ne saurait approuver l'attitude formaliste de la Cour d'appel. Cela serait contraire à un principe fondamental qui est à l'origine de l'art. 50 de la *Loi sur la Cour suprême* comme de la réforme de la procédure civile effectuée par le *Code* de 1965 et qui a été consacré par de nombreux arrêts dont le dernier est *Cité de Pont Viau c. Gauthier Mfg. Ltd.*⁵ Ce principe, c'est qu'une partie ne doit pas être privée de son droit par l'erreur de ses procureurs, lorsqu'il est possible de remédier aux conséquences de cette erreur sans injustice à l'égard de la partie adverse. Dans les circonstances, il me paraît qu'il y a lieu de permettre à l'appelant de faire les procédures nécessaires pour faire adjuger sur ses conclusions en nullité de l'expropriation sur lesquelles les cours d'instance inférieure ne se sont pas prononcées.

Je suis d'avis d'accueillir le pourvoi aux fins d'autoriser le demandeur dans les soixante jours du présent jugement à faire les procédures nécessaires pour assigner l'acquéreur de son immeuble exproprié par la Ville de Montréal afin qu'il soit statué sur ses conclusions en nullité des procédures d'expropriation. Si l'appelant se prévaut de cette autorisation, le juge de la Cour supérieure qui entendra la cause adjugera les dépens en Cour supérieure sans être lié par l'adjudication déjà faite. Quant aux dépens du présent pourvoi et de l'appel qui l'a précédé, ils seront à la charge du présent appelant à moins qu'il obtienne gain de cause sur ses conclusions en nullité des procédures d'expropriation; en ce cas il n'y aura pas d'adjudication de dépens sur ce pourvoi et cet appel.

Jugement en conséquence.

Procureurs de l'appelant: Stein & Stein, Montréal.

Procureurs de l'intimée: Péloquin, Badeaux, Allard et Lacroix, Montréal.

⁴ [1977] 1 S.C.R. 640.

⁵ [1978] 2 S.C.R. 516.

⁴ [1977] 1 R.C.S. 640.

⁵ [1978] 2 R.C.S. 516.