

Lucien Savard (*Plaintiff*) *Appellant*;

and

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

1973: May 14; 1973: June 29.

Present: Fauteux C.J. and Abbott, Pigeon, Laskin and Dickson JJ.

ON APPEAL FROM THE COURT OF QUEEN'S BENCH, APPEAL SIDE, PROVINCE OF QUEBEC

Contract—Removal of earth to open up streets—Delay—Indefinite terms—Transfer without undertaking to open up street—Confession of judgment—Code of Civil Procedure, art. 460—Cities and Towns Act, R.S.Q. 1964, c. 193, s. 429(1).

Appellant was the owner of a lot located to the north of Dubuc Street in the City of Chicoutimi; in the middle of this lot was a ridge with very steep slopes. An Official Plan signed by appellant and respondent provided for the subdivision of appellant's land into lots, with, at the centre, a traffic circle connected to "Dubuc Street" by a street, later named "Alexandre Street", located on the ridge. The site for that street was transferred to respondent shortly thereafter. To open Dubuc Street to traffic at that place it was necessary to cut through the ridge and the hill-top had to be cut down in order to open up Alexandre Street. Under two agreements appellant, to facilitate disposal of the earth by the City, transferred to the latter a portion of his lots, and the City temporarily assumed the cost of the loading of the 27,000 cubic yards of earth which it undertook to remove before a stated date. Appellant undertook to reimburse the City as and when he received funds from the sale of his lots. The City removed part of the earth within the specified time, and the rest subsequently. Appellant's action for damages, claiming (1) authorization to cause 27,000 cubic yards of earth to be removed from his own lots, and 25,000 cubic yards from Alexandre Street; (2) the cost of this removal; (3) damages for the City's delay in removing the earth; and (4) that he be relieved from his obligations, was dismissed by the Superior Court, and the confession of judgment filed by respondent in the amount of \$1,000 was upheld. This decision was affirmed on appeal. Hence the appeal to this Court.

Held: The appeal should be dismissed.

Lucien Savard (*Demandeur*) *Appelant*;

et

La Cité de Chicoutimi (*Défenderesse*)
Intimée.

1973: le 14 mai; 1973: le 29 juin.

Présents: Le Juge en Chef Fauteux et les Juges Abbott, Pigeon, Laskin et Dickson.

EN APPEL DE LA COUR DU BANC DE LA REINE, PROVINCE DE QUÉBEC

Contrat—Enlèvement de terre pour ouverture de rues—Retard—Imprécision—Cession sans obligation d'ouvrir la rue—Confession de jugement—Code de procédure civile, art. 460.—Loi des cités et villes, S.R.Q. 1964, c. 193, art. 429(1).

L'appelant était propriétaire d'un terrain situé au nord de la rue Dubuc dans la ville de Chicoutimi, au centre duquel se trouvait une crête avec des pentes abruptes. Un plan officiel signé par l'appelant et l'intimée prévoyait la subdivision de ce terrain en lots avec, au centre, un rond-point relié à la rue Dubuc par une rue, dont l'emplacement se situe à la crête de la butte, et qui devait ultérieurement porter le nom de «rue Alexandre». L'emprise de cette rue fut cédée à l'intimée un peu plus tard. Il était nécessaire pour ouvrir à cet endroit la rue Dubuc à la circulation de couper la crête de la butte et pour ouvrir la rue Alexandre d'abaisser cette butte. Par deux conventions l'appelant, pour faciliter le transport de la terre par la Ville, céda une partie de ses lots à cette dernière qui assumait temporairement le coût du chargement de 27,000 verges cubes de terre qu'elle s'engageait à enlever avant une date fixée. L'appelant s'engageait à rembourser au fur et à mesure qu'il recevrait l'argent provenant de la vente de ses terrains. La ville enleva une partie de la terre dans le délai prévu et le reste plus tard. L'action en dommages de l'appelant qui réclamait 1) l'autorisation de faire enlever 27,000 verges cubes de terre à même ses propres lots et 25,000 verges cubes de terre de la rue Alexandre, 2) le coût de cet enlèvement, 3) des dommages pour le retard apporté par la ville et 4) la décharge de ses engagements, fut rejetée en Cour supérieure et acte fut donné à l'intimée de sa confession de jugement pour \$1,000. Cette décision fut confirmée en Cour d'appel. D'où le pourvoi à cette Cour.

Arrêt: L'appel doit être rejeté.

Nowhere in the agreement was there any attempt made to state exactly where the earth removal was to be effected apart from the clause regarding the "reimbursement of the loading of the 27,000 cubic yards" after they shall "have been removed from the official subdivision of Mr. Lucien Savard", which includes what was subsequently named Alexandre Street and the site of which was only transferred to the municipality at a later date.

When the agreement was signed the land transferred to the municipality could not be regarded as a street. It was merely destined to become one. For that to happen, a large quantity of earth obviously had to be removed, and that removal was only to be effected in the interest of Savard, as only he had an interest in opening Alexandre Street. In accepting the transfer the municipality had not undertaken to open the street to traffic. Appellant had to await the pleasure of the municipal council for that. He is only entitled to a nominal sum for damages resulting from the City's delay in removing the 27,000 cubic yards of earth. Respondent's confession of judgment is sufficient for that purpose. With regard to the other conclusions of the action, appellant has shown no reason for which he would be entitled to have them allowed.

APPEAL from a judgment of the Court of Queen's Bench, Appeal Side, Province of Quebec, affirming a judgment of the Superior Court. Appeal dismissed.

R. Desbiens, for the plaintiff, appellant.

G. Prévost, for the defendant, respondent.

The judgment of the Court was delivered by

PIGEON J.—This appeal is against a unanimous decision of the Court of Appeal of Quebec, which affirmed the judgment of the Superior Court upholding respondent municipality's confession of judgment in the amount of \$1,000 and dismissing for the balance the action in damages of plaintiff-appellant, Lucien Savard.

Savard was the owner of a large vacant lot in the city of Chicoutimi. This lot could not easily be used because it was mostly a hill-top with very steep slopes and a ridge in the middle. In early 1959 Savard, whose financial resources were very limited, had a surveyor prepare a plan

Nulle part dans la convention on ne s'est préoccupé de décrire avec précision où devait se faire l'enlèvement de la terre, excepté la clause touchant le «remboursement du chargement des 27,000 verges» après qu'elles auraient «été enlevées sur la subdivision officielle de M. Lucien Savard», laquelle comprend ce qui fut ultérieurement appelé la rue Alexandre et dont l'emprise ne fut cédée à la municipalité que plus tard.

Lors de la signature de la convention, on ne peut pas dire que le terrain cédé à la municipalité était une rue. Il était simplement destiné à le devenir. Pour que cela fut possible, il fallait évidemment y enlever une grande quantité de terre et cet enlèvement devait se faire uniquement dans l'intérêt de Savard qui seul avait intérêt à l'ouverture de la rue Alexandre. En acceptant la cession, la municipalité n'a pas pris l'engagement d'ouvrir la rue à la circulation. L'appellant devait attendre pour cela le bon vouloir du conseil municipal. Il n'a droit qu'à un montant nominal pour dommages découlant du retard de la ville à faire l'enlèvement des 27,000 verges cubes de terre. La confession de jugement de l'intimée est suffisante à cet effet. Quant aux autres conclusions, l'appellant n'a fait valoir aucune raison pour laquelle il y aurait droit.

APPEL d'un jugement de la Cour du banc de la reine, province de Québec, confirmant un jugement de la Cour supérieure. Appel rejeté.

R. Desbiens, pour le demandeur, appellant.

G. Prévost, pour la défenderesse, intimée.

Le jugement de la Cour a été rendu par

LE JUGE PIGEON—Ce pourvoi est à l'encontre d'un arrêt unanime de la Cour d'appel du Québec qui a confirmé le jugement rendu par la Cour supérieure donnant acte à la municipalité intimée de sa confession de jugement au montant de \$1,000 et rejetant pour le surplus l'action en dommages du demandeur appellant, Lucien Savard.

Savard était propriétaire d'un grand terrain vacant dans la ville de Chicoutimi. Ce terrain n'était pas facile à utiliser parce qu'il consistait essentiellement en une butte dont la crête était au centre avec des pentes très abruptes. Au début de 1959, Savard, dont les ressources

of subdivision. The plan shows the lot in question as located to the north of "Dubuc Street". However, the topographic lines show the ridge across the location of that street. In fact there was as yet no street, not even on the Official Plan. The proposed subdivision involved the subdividing of the land into some ten lots with, at the centre, a traffic circle about 120 feet in diameter connected to "Dubuc Street" by a street located approximately on the ridge.

This subdivision plan was submitted to the municipality. On March 6, 1959, Savard wrote the mayor and councillors a letter which began as follows:

[TRANSLATION] Under the terms of the last borrowing by-law the City set aside a certain sum for opening up Ste. Anne and Dubuc Streets, and I therefore felt it would be appropriate to present for approval by the council my plan for the future development of portions of lots 611, 612, 626, 627 and 630.

The plan was ultimately approved with some slight changes.

The official plan of subdivision signed by Savard and the City manager and dated June 10, 1959, covers not only the subdivision of Savard's land, but also that of the piece of land owned by the municipality which was reserved for the extension of Dubuc Street over a distance of about 400 feet in front of Savard's land. The official book of reference accompanying the plan describes the City as owner of the extension of Dubuc Street, but it is Savard who is shown as the owner of the portions of lots therein described as "(STREET)" which, beginning at Dubuc Street, end in the small square or traffic circle previously mentioned. This street, later named "Alexandre Street" in a by-law dated February 1, 1960, would therefore be an access road serving Savard's development only. On January 18 the city council was presented with an offer of transfer of the road site for the nominal price of \$1 and resolved to

financières étaient très modestes, fit préparer par un arpenteur un projet de lotissement. Le plan montre le terrain en question comme situé au nord de la «rue Dubuc». Cependant, les lignes topographiques font voir que la crête de la butte traversait l'emprise de cette rue. En fait, ce n'était pas encore une rue, pas même sur le plan cadastral. Le projet comportait la subdivision du terrain en une dizaine de lots avec au centre, un rond-point de 120 pieds de diamètre relié à la «rue Dubuc» par une rue dont l'emplacement se situe approximativement à la crête de la butte.

Ce projet de lotissement fut soumis à la municipalité. Le 6 mars 1959, Savard adressait au maire et aux échevins une lettre qui commence comme suit:

D'après le dernier règlement d'emprunt, la cité a prévu un montant pour le débouché des rues Ste-Anne et Dubuc: c'est pourquoi j'ai pensé qu'il serait opportun de présenter mon projet de futur développement des parties des lots 611—612—626—627—et 630 dans le but de le faire accepter par le conseil.

Le projet fut finalement approuvé avec de légères modifications.

Le plan officiel signé par Savard et par le gérant de la Ville porte la date du 10 juin 1959 et il comporte, non seulement la subdivision du terrain de Savard, mais aussi celle du morceau de terre appartenant à la municipalité qui devait prolonger, sur une longueur d'environ 400 pieds, la rue Dubuc en face du terrain de Savard. Le livre de renvoi officiel accompagnant le plan décrit la Ville comme propriétaire du prolongement de la rue Dubuc, mais c'est Savard qui figure comme propriétaire des parties de lots qui y sont décrites comme «(RUE)» et qui, partant de la rue Dubuc, aboutissent à la petite place ou rond-point déjà mentionné. Cette rue à laquelle on a ultérieurement donné le nom de «Rue Alexandre» par un règlement en date du 1^{er} février 1960, devait donc être une voie de circulation desservant uniquement le lotissement de Savard. Le 18 janvier, le conseil de ville fut saisi d'une offre de cession de l'emprise

accept it. The deed was signed before a notary on February 19.

Just as it was essential to cut through the ridge to open the extension of Dubuc Street to traffic, so also it was essential to cut down the hill-top to open up Alexandre Street and make the surrounding lots usable for residential construction. On January 30, 1960, Savard received a letter from surveyor Lamarre giving him the following indications:

[TRANSLATION] . . . I have prepared a development plan for this property to make it more suitable for construction, taking into account the work done to open Dubuc, Ste. Anne and Jolliet Streets.

To implement this plan it will be necessary for you to level off a certain quantity of earth either from your own land, or from the part of Dubuc Street in front of your land and the part which lies south of that street, in the angle it forms with Jolliet Street.

Here are the figures:

From your land:

Total volume of earth to be levelled off	67,500 cu. y.
Volume of earth to be kept for fill	28,800 cu. y.

Volume available for disposal 38,700 cu. y.

From land owned by the City:

Volume of earth to be levelled off 25,200 cu. y.

Clearly in this letter "land owned by the City" refers to Dubuc Street and "your land" includes "Alexandre Street". The following day, February, 1, 1960, Savard made the municipality an offer regarding removal of the earth. As this offer was not accepted, he submitted another on March 3. At a meeting of the council held on March 7, and continued by adjournment on March 10 and March 15, a resolution was adopted authorizing the execution of an agreement on certain conditions. On August 17, 1960, a deed was duly signed before a notary. In this Savard begins by stating that he has given "22,397 square feet of land for the street" to the City. The deed then states:

[TRANSLATION] To facilitate disposal of the earth by the City, Mr. Savard hereby assigns and transfers

pour le prix nominal de \$1 et résolut de l'accepter. L'acte fut signé devant notaire le 19 février.

De même que pour ouvrir le prolongement de la rue Dubuc à la circulation il était indispensable de couper la crête de la butte, de même pour ouvrir la rue Alexandre et rendre utilisables pour la construction domiciliaire les lots alentour, il était indispensable d'abaisser cette butte. Le 30 janvier 1960, Savard obtenait de l'arpenteur Lamarre une lettre lui donnant les indications suivantes:

. . . j'ai préparé un projet d'aménagement de cette propriété afin de la rendre plus propice à la construction, tout en respectant l'ouvrage fait pour l'ouverture des rues Dubuc, Ste-Anne et Jolliet.

Pour exécuter ce projet, il vous faudra aménager une certaine quantité de terre provenant soit de votre propre terrain, soit de la partie de la rue Dubuc, en front de votre terrain et de la partie au Sud de celle-ci, dans l'angle qu'elle forme avec l'avenue Jolliet.

Voici ces chiffres:

De votre terrain:

Volume total de terre à aménager	67,500 v. cu.
Volume de terre à garder pour fin de remplissage	28,800 v. cu.

Volume à disposer pour transport 38,700 v. cu.

Du terrain appartenant à la Cité:

Volume de terre à aménager 25,200 v. cu.

Il est clair que dans cette lettre «terrain appartenant à la Cité» veut dire la rue Dubuc et «votre terrain» comprend la «rue Alexandre». Dès le lendemain, 1^{er} février 1960, Savard faisait une offre à la municipalité en vue de l'enlèvement de terre. Cette offre n'ayant pas été acceptée, il en soumit une autre le 3 mars. A une assemblée du conseil tenue le 7 mars, continuée par ajournement les 10 et 15 mars, une résolution fut adoptée autorisant la signature d'une entente à certaines conditions. Un acte fut signé en conséquence devant notaire le 17 août 1960. Savard commence par y déclarer qu'il a donné à la Ville «22,397 pieds carrés de terrain pour la rue». Ensuite, l'acte dit:

Pour permettre à la Cité de faire plus facilement le transport de la terre, M. Savard cède et transporte

to the City with warranty and also free and clear the three following lots:

(Description)

By this security the City temporarily assumes the cost of the loading of the earth on his land.

It is well understood that Mr. Savard undertakes to reimburse to the City any sum owed to the latter as and when he receives funds from the sale of his lots.

Failing reimbursement of the loading of the 27,000 cubic yards of earth measured on site by Mr. Lucien Savard within 24 months thereafter, when the total of 27,000 cubic yards of earth, measured on site, shall have been removed from the official subdivision of Mr. Lucien Savard made by surveyor Jean-Marie Lamarre on June the tenth one thousand nine hundred and fifty-nine (1959), payable at \$0.12 a yard, that is to say \$3,240.00, as agreed, the City shall immediately and without putting in default and without notice of any kind become owner of the aforementioned lots hereby given as security, and the said Mr. Savard undertakes to sign all documents necessary to give effect to this agreement, so that the City become owner of these lots.

By a later deed of June 20, 1961, it was agreed that the subsequent part of the agreement should read as follows:

[TRANSLATION] The said earth shall be removed as and when needed by the City for placing on the City of Chicoutimi dump, wherever it shall be, or for other purposes, and the council has decided that ten thousand (10,000) cubic yards in place shall be used at once and that the remaining seventeen thousand (17,000) cubic yards in place shall be removed during the year one thousand nine hundred and sixty-one (1961), and at the latest on September first of the year one thousand nine hundred and sixty-two (1962),

The City removed within the specified time less than ten thousand cubic yards of earth.

By his action instituted on June 26, 1963, plaintiff claimed \$52,000 in damages, alleging that the 27,000 cubic yards of earth for removal were to be taken from his lots and that the City was further obligated to remove 25,000 cubic yards from Alexandre Street, the whole at \$1.00 a cubic yard. Paragraphs nine and ten of his statement of claim read as follows:

avec garantie et aussi franc et quitte à la Cité les trois emplacements suivants:

(Description)

Par cette garantie, la Cité assume temporairement le coût pour le chargement de la terre sur son terrain.

Il est bien entendu que monsieur Savard s'engage à rembourser à la Cité tout montant dû à cette dernière, au fur et à mesure qu'il recevra de l'argent par suite de la vente de ses terrains.

A défaut du remboursement du chargement des 27,000 verges de terre cubes mesurées sur la place par monsieur Lucien Savard dans les 24 mois suivants, où le total des 27,000 verges de terre cubes mesurées sur place auront été enlevées sur la subdivision officielle de monsieur Lucien Savard faite par l'arpenteur Jean-Marie Lamarre en date du dix juin mil neuf cent cinquante-neuf (1959), payables à \$0.12 la verge soit \$3,240.00 tel que convenu, la Cité deviendra immédiatement et sans mise en demeure et sans aucun avis quelconque, propriétaire des lots plus haut mentionnés et actuellement donnés en garantie, et le dit monsieur Savard s'engage à signer tous documents nécessaires pour donner effet à la présente convention, afin que la Cité devienne propriétaire de ces lots.

Par un acte subséquent du 20 juin 1961, il a été convenu que la suite de la convention devait se lire comme suit:

Cette dite terre sera enlevée au fur et à mesure que la Cité en aura besoin pour placer sur le dépotoir de la Cité de Chicoutimi, où il sera, ou pour d'autres fins, et le conseil a décidé que dix mille verges (10,000) cubes en place soient utilisées immédiatement et que les dix-sept mille autres verges cubes (17,000) en place soient enlevées au cours de l'année mil neuf cent soixante et un (1961), et au plus tard le premier de septembre mil neuf cent soixante et deux (1962),

La Ville enleva dans le délai prévu moins d'une dizaine de mille verges cubes de terre.

Par son action intentée le 26 juin 1963, le demandeur réclama \$52,000 de dommages prétendant que les 27,000 verges cubes de terre à enlever devaient être prises sur ses lots et que la Ville se trouvait obligée d'enlever en outre 25,000 verges cubes de la rue Alexandre, le tout à \$1.00 la verge cube. Les paragraphes 9 et 10 de sa déclaration se lisent comme suit:

[TRANSLATION] 9. It is physically impossible to remove the 27,000 cubic yards of earth from plaintiff's properties without at the same time removing the earth situated on the site of Alexandre Street, forming part of the subdivision and owned by defendant City;

10. There are on the site of Alexandre Street, formed by lots 630-5, 627-5, 626-1 and 612-5 of the Official Plan of the City of Chicoutimi, 25,000 cubic yards of earth which will have to be removed at the same time, above stated, and the cost of the removal of this earth will be \$25,000.00;

A plea to this action was filed on November 21, 1963, but the case did not promptly proceed to trial. The City removed the rest of the 27,000 cubic yards in May, June and July, 1965. Subsequently, on January 27, 1967, it filed a confession of judgment in the amount of \$1,000 with interest and costs. This confession of judgment was refused but, as art. 460 of the *Code of Civil Procedure* allows him to do, plaintiff obtained judgment for the amount mentioned in the confession and the action proceeded for the balance.

On April 11, 1967, plaintiff filed an amended statement of claim in which, while maintaining the above-quoted allegations, he added that the negligence of the City had caused him damages which he estimated at \$4,000 for the period prior to the institution of the action, and \$181,000 for the subsequent period. The new conclusions prayed that plaintiff be authorized to cause 27,000 cubic yards of earth to be removed from his lots, and 25,000 cubic yards from Alexandre Street; that the City be ordered to pay \$52,000 for the cost of this removal, with a further \$185,000 in damages; that plaintiff be relieved of his obligations under the agreements of August 17, 1960, and June 20, 1961, and that these agreements be annulled and their registration cancelled.

After a lengthy trial, the Superior Court refused to accept that the agreements between plaintiff and the City obligated the latter to remove 52,000 cubic yards of earth, and not a total of 27,000. As to the damages due for the delay in implementing these agreements, the confession of judgment was held to be suffi-

9. Il est physiquement impossible d'enlever les 27,000 verges cubes de terre de sur les propriétés du demandeur sans enlever en même temps la terre qui se trouve sur le site de la rue Alexandre, faisant partie de la subdivision et qui est la propriété de la Cité défenderesse;

10. Sur le site de la rue Alexandre formée des lots 630-5, 627-5, 626-1 et 612-5 au cadastre officiel de la Ville de Chicoutimi, se trouvent 25,000 verges cubes de terre qui devront être enlevées en même temps tel que ci-haut mentionné, et le coût d'enlèvement de cette terre sera de \$25,000.00;

Une défense à l'action fut produite le 21 novembre 1963 mais l'affaire ne fut pas instruite promptement. La Ville enleva le reste des 27,000 verges cubes en mai, juin et juillet 1965. Après cela, le 27 janvier 1967, elle produisit une confession de jugement pour la somme de \$1,000 avec intérêt et dépens. Cette confession de jugement fut refusée mais, comme le permet l'art. 460 du *Code de procédure civile*, le demandeur obtint jugement pour le montant mentionné dans la confession et l'instance se poursuivit pour le surplus.

Le 11 avril 1967, le demandeur produisit une déclaration amendée dans laquelle, tout en maintenant les allégués ci-dessus reproduits, il ajoute que la négligence de la Ville lui a causé des dommages qu'il évalue à \$4,000 pour la période antérieure à l'institution de l'action et à \$181,000 pour la période subséquente. Les nouvelles conclusions veulent que le demandeur soit autorisé à faire enlever 27,000 verges cubes de terre de ses lots et 25,000 verges cubes de la rue Alexandre; que la Ville soit condamnée à payer \$52,000 pour le coût de cet enlèvement avec, en outre, \$185,000 de dommages; que le demandeur soit délié de ses obligations en vertu des conventions du 17 août 1960 et du 20 juin 1961, que ces conventions soient annulées et que l'enregistrement en soit radié.

Après une longue enquête, la Cour supérieure a refusé d'admettre que les conventions conclues entre le demandeur et la Ville obligeaient cette dernière à enlever 52,000 verges cubes de terre et non pas 27,000 en tout. Quant aux dommages dus au retard à exécuter ces conventions, la confession de jugement a été déclarée

cient and the action for the balance was dismissed with costs.

This decision was affirmed on appeal, and in this Court appellant argued that

(1) the City was obligated to effect the removal of the 27,000 cubic yards of earth from Savard's lots;

(2) the damages caused by the delay in effecting the removal amounted to much more than \$1,000;

(3) the other conclusions of the action ought to have been allowed at least in part.

The wording of the agreement of August 17, 1960, undeniably left something to be desired. Nowhere in the deed or in the resolution was there any attempt made to state exactly where the removal was to be effected. The deed refers first to the "loading of the earth on his land", meaning that of Savard. Subsequently, however, referring to the lots which were to be sold, it states "his lots". Next comes the clause regarding the "reimbursement of the loading of the 27,000 cubic yards" (this is the first time they are mentioned in the deed), after they shall "have been removed from the official subdivision of Mr. Lucien Savard". As we have seen this official subdivision included what was later named Alexandre Street, as well as the lots which were to be sold. It was only later that Savard transferred the site of the street to the municipality. However, in accepting this transfer the latter did not undertake to open the street to traffic. Such opening to traffic necessitated a by-law (*Cities and Towns Act*, R.S.Q. c. 193, s. 429, subs. 1). The by-law filed in the record only gives the street a name, which may be done by resolution or by-law (same section, subs. 7(a)).

When the deed was signed, therefore, the land transferred to the municipality could not be regarded as a street. It was merely destined to become one. For that to happen a large quantity of earth obviously had to be removed, and that removal was only to be effected in the interest

suffisante et l'action pour le surplus a été rejetée avec dépens.

Cette décision ayant été confirmée en appel, l'appelant a soutenu devant nous

1) que la Ville était obligée de faire l'enlèvement des 27,000 verges cubes de terre sur les lots de Savard;

2) que les dommages causés par le retard à faire l'enlèvement s'élevaient à beaucoup plus de \$1,000;

3) qu'une partie au moins des autres conclusions aurait du être accordée.

On ne saurait nier que la rédaction de la convention du 17 août 1960 laisse à désirer. Nulle part dans l'acte ou dans la résolution, on ne s'est préoccupé de décrire avec précision où devait se faire l'enlèvement de la terre. On commence par parler du «chargement de la terre sur son terrain» ce qui veut dire celui de Savard. Mais ensuite, pour les lots destinés à être vendus, on dit «ses terrains». Après cela, vient la clause touchant le «remboursement du chargement des 27,000 verges» (c'est la première fois qu'on en parle dans l'acte), après qu'elles auront «été enlevées sur la subdivision officielle de M. Lucien Savard». Comme on l'a vu, cette subdivision officielle comprend ce que l'on a ultérieurement appelé la rue Alexandre aussi bien que les terrains destinés à être vendus. Ce n'est qu'ultérieurement que Savard a cédé l'emprise de la rue à la municipalité. Mais celle-ci, en acceptant la cession, n'a pas pris l'engagement d'ouvrir la rue à la circulation. Cette ouverture à la circulation nécessitait un règlement (*Loi des Cités et Villes*, S.R.Q. ch. 193, art. 429, par.1). Le règlement versé au dossier ne fait que donner un nom à la rue ce que l'on peut faire par résolution ou par règlement (même art. par. 7(a)).

Lors de la signature de la convention par conséquent, on ne peut pas dire que le terrain cédé à la municipalité était une rue. Il était simplement destiné à le devenir. Pour que cela fut possible, il fallait évidemment y enlever une grande quantité de terre et cet enlèvement

of Savard, as only he had an interest in opening Alexandre Street. In these circumstances the Superior Court and the Court of Appeal placed a literal interpretation on the clause of the agreement stating that the 27,000 cubic yards will be removed "on the official subdivision of Mr. Lucien Savard", which includes what was subsequently designated as Alexandre Street.

In my view there was no error in reaching this conclusion in spite of what is contained elsewhere in the contract, from which one might infer that the earth removal, the cost of which Savard was called on to share, was to be done only on his land. Once again it should be remembered that the opening of Alexandre Street was solely in his interest, contrary to what was the case with respect to Dubuc Street. Savard knew when he negotiated with the City that it would have to remove about 25,000 cubic yards in order to make Dubuc Street usable (see the letter from surveyor Lamarre, quoted above). He also knew that in order to make his subdivision usable more than 27,000 cubic yards of earth would have to be removed from it (same letter).

In these circumstances the Superior Court was justified in holding that Savard was only entitled to a nominal sum for damages resulting from the City's delay in removing the 27,000 cubic yards of earth. How could it be otherwise, since the municipality was not obligated to effect the opening of Alexandre Street? Having transferred the land, Savard had to await the pleasure of the municipal council. Accordingly he cannot recover the substantial damages which he has had computed by an accountant, as if the City had undertaken not only to remove 27,000 cubic yards of earth within the time specified by the contract, but also to open Alexandre Street to traffic.

Of the other conclusions of the action, I need only say that appellant has shown no reason for which he would be entitled to have them allowed. It is true that it was not felt necessary to give explicit reasons in that regard, but there

devait se faire uniquement dans l'intérêt de Savard car lui seul avait intérêt à l'ouverture de la rue Alexandre. Dans cette situation, la Cour supérieure et la Cour d'appel ont interprété littéralement la clause de la convention où l'on dit que les 27,000 verges seront enlevées «sur la subdivision officielle de M. Lucien Savard» qui comprend ce que l'on a subséquemment désigné comme la rue Alexandre.

Il ne me paraît pas que l'on ait fait erreur en en venant à cette conclusion malgré ce que l'on trouve ailleurs dans l'acte et dont on pourrait déduire que l'enlèvement de terre au coût duquel Savard est appelé à contribuer doit se faire uniquement sur son terrain. Encore une fois, il ne faut pas oublier que l'aménagement de la rue Alexandre était uniquement dans son intérêt, contrairement à ce qui est le cas pour la rue Dubuc. Savard savait, lorsqu'il a traité avec la Ville, que celle-ci devrait enlever environ 25,000 verges cubes pour rendre la rue Dubuc praticable (voir la lettre précitée de l'arpenteur Lamarre). Il savait aussi que pour rendre sa subdivision utilisable, il fallait y enlever plus de 27,000 verges cubes (même lettre).

Dans ces circonstances, la Cour supérieure était justifiable de statuer que Savard n'avait droit qu'à un montant nominal pour dommages découlant du retard de la Ville à faire l'enlèvement des 27,000 verges cubes de terre. Comment pourrait-il en être autrement puisque la municipalité ne s'était pas obligée à faire l'ouverture de la rue Alexandre? Savard lui ayant cédé le terrain, devait attendre pour cela le bon vouloir du conseil municipal. Il ne peut donc pas recouvrer les dommages importants qu'il a fait calculer par un comptable comme si la Ville avait pris l'obligation, non seulement d'enlever, dans le délai fixé par l'acte, 27,000 verges cubes de terre, mais aussi d'ouvrir la rue Alexandre à la circulation.

Quant aux autres conclusions, il suffit de dire que l'appellant n'a fait valoir aucune raison pour laquelle il y aurait eu droit. Il est vrai que l'on n'a pas cru nécessaire de donner de motifs explicites à ce sujet, mais il est sûr que le rejet

is no doubt that dismissal of the action entails dismissal of all the conclusions.

For the above reasons, I hold that the appeal should be dismissed with costs.

Appeal dismissed with costs.

Solicitor for the plaintiff, appellant: Rosaire Desbiens, Montreal.

Solicitor for the defendant, respondent: Gilles Prévost, Chicoutimi.

de l'action comporte le rejet de toutes les conclusions.

Pour ces motifs, je conclus qu'il y a lieu de rejeter le pourvoi avec dépens.

Appel rejeté avec dépens.

Procureur pour le demandeur, appellant: Rosaire Desbiens, Montréal.

Procureur pour la défenderesse, intimée: Gilles Prévost, Chicoutimi.