

**The School Commissioners of the Region of
Louis Fréchette** (*Defendant*) *Appellant*;

and

Dame Jeannette Breton (*Plaintiff*)
Respondent.

1976: May 27; 1976: October 5.

Present: Judson, Ritchie, Spence, Pigeon and
de Grandpré JJ.

ON APPEAL FROM THE COURT OF APPEAL FOR
QUEBEC

*Expropriation — Joint owner of expropriated land
not party to proceedings — Right to be heard —
Written notice waived — Proceedings acquiesced in —
Validity of expropriation against all owners.*

Respondent and her husband, separate as to property by a marriage contract, were the joint owners of a piece of land that appellant expropriated, resulting in a total indemnity of \$30,000, which was duly paid. By mistake, however, only respondent's husband was expressly a party to these proceedings, and the cheque in payment of the indemnity was sent to him alone. Later, respondent maintained that she and appellant were both joint owners of the land on which the school had now been built, and began proceedings to obtain a partition of the property. The Superior Court dismissed the action, but the judgment was quashed by the Court of Appeal which ordered assessment, liquidation and partition of the property.

Held: The appeal should be allowed, but appellant is condemned to pay respondent the sum of \$15,000.

The facts show without a doubt that appellant's purpose was to expropriate all of the land jointly owned by respondent and her husband, not merely the interest of respondent's husband in that land. Respondent always understood that this was the intention of appellant and, at all times, thought of the expropriation proceedings, apparently directed against her husband alone, as in fact directed against the joint owners of the land, that is, against her and her husband.

In principle, an expropriation proceeding must be in strict conformity with the law, and especially, be clearly addressed to the person whom the authorities wish to deprive of property. No exception must be made to this principle except in extraordinary cases where it is clear that the error of the expropriating body could not have deprived the party being expropriated of the right to be heard and to make all representations which concern it.

**Les Commissaires d'école de la Régionale
Louis Fréchette** (*Défenderesse*) *Appelante*;

et

Dame Jeannette Breton (*Demanderesse*)
Intimée.

1976: le 27 mai; 1976: le 5 octobre.

Présents: Les juges Judson, Ritchie, Spence Pigeon et de
Grandpré.

EN APPEL DE LA COUR D'APPEL DU QUÉBEC

*Expropriation — Copropriétaire indivis du terrain
exproprié non partie aux procédures — Droit d'être
entendu — Renonciation à l'avis écrit — Acquiesce-
ment aux procédures — Validité de l'expropriation
contre tous les propriétaires.*

L'intimée et son époux, séparés de biens par contrat de mariage, étaient propriétaires indivis d'un terrain que l'appelante a exproprié moyennant une indemnité totale de \$30,000 qui fut dûment payée. Par erreur, cependant, seul l'époux de l'intimée fut expressément partie à ces procédures et c'est à lui seul que fut remis le chèque en paiement de l'indemnité. Par la suite, l'intimée prétendit être copropriétaire par indivis avec l'appelante du terrain sur lequel l'école était maintenant construite et commença des procédures en partage de l'immeuble. La Cour supérieure rejeta cette action et ce jugement fut infirmé par la Cour d'appel qui ordonna de procéder aux comptes, liquidation et partage de l'immeuble.

Arrêt: Le pourvoi doit être accueilli, mais l'appelante est condamnée à verser à l'intimée la somme de \$15,000.

Les faits démontrent sans doute aucun que l'appelante entendait exproprier toutes les parts du terrain que possédaient par indivis l'intimée et son époux et non le seul intérêt de l'époux de l'intimée. L'intimée a toujours compris que telle était l'intention de l'appelante et en tout temps a considéré que les procédures en expropriation, dirigées en apparence contre son mari seulement, étaient en fait dirigées contre les propriétaires indivis du terrain, c'est-à-dire contre elle et son mari.

En principe, une procédure d'expropriation doit être faite strictement en conformité de la loi et, particulièrement, doit être adressée clairement à la personne que les autorités veulent priver de son bien. Ce principe ne souffre d'exception que dans les rares cas où il est évident que l'erreur de l'expropriant ne peut avoir privé l'exproprié de son droit d'être entendu et de faire toutes les représentations qui lui appartiennent. En l'espèce,

The case at bar is an exception to the general rule. The absence of a written notice of expropriation addressed to respondent by name was not fatal, since she had waived her right to receive such notice and acquiesced in the development of the proceedings as begun, so that they were valid as though her name were spelled out in them. Respondent is therefore bound by the expropriation, but the part of the indemnity belonging to respondent was not paid to her, and she has the right to receive it. Appellant, having paid too much to respondent's husband, retains all remedies against him for recovery of payment made by mistake.

King's Asbestos Mines v. The Municipality of South Thetford (1909), 41 S.C.R. 585, rev'g. (1908), 17 Que. K.B. 566, followed; *Robillard v. La Commission Hydroélectrique de Québec*, [1954] S.C.R. 695; *Turcotte v. Dansereau* (1897), 27 S.C.R. 583, referred to.

APPEAL from a decision of the Court of Appeal of Quebec¹ quashing a judgment of the Superior Court of Quebec dismissing an action for partition. Appeal allowed, but appellant condemned to pay respondent the sum of \$15,000.

Claude Boivin, for the appellant.

Robert B. Lafrenière, Q.C., for the respondent.

The judgment of the Court was delivered by

DE GRANDPRÉ J.—In 1960 respondent and her husband, separate as to property by a marriage contract, became the joint owners of a piece of land of considerable size. In 1967, appellant began expropriation proceedings for part of this land, which resulted in a total indemnity of \$30,000, which was duly paid. Unfortunately, by mistake, only respondent's husband was expressly a party to these proceedings, and the cheque in payment of the indemnity was sent to him alone.

Later, respondent sought to convince appellant that they were both joint owners of the land on which the school had now been built. Appellant refused to recognize the validity of this argument, and in 1970 respondent began proceedings to obtain a partition of the property, and to obtain all the necessary orders to do so.

¹ [1974] C.A. 180.

nous sommes en présence d'un cas d'exception à la règle générale. L'absence d'un avis écrit d'expropriation adressé nommément à l'intimée n'était pas fatale, puisque celle-ci a renoncé à son droit de recevoir cet avis et a acquiescé au déroulement des procédures telles qu'engagées pour valoir comme si son nom y était mentionné en toutes lettres. L'intimée est donc liée par l'expropriation mais la partie de l'indemnité lui revenant ne lui ayant pas été versée, elle y a maintenant droit. L'appelante ayant payé en trop à l'époux de l'intimée conserve contre celui-ci tous ses recours en répétition de l'indû.

Arrêt suivi: *King's Asbestos Mines c. The Municipality of South Thetford* (1909), 41 R.C.S. 585 infirmant (1908), 17 B.R. 566; arrêts mentionnés: *Robillard c. La Commission Hydroélectrique de Québec*, [1954], R.C.S. 695; *Turcotte c. Dansereau* (1897), 27 R.C.S. 583.

POURVOI à l'encontre d'un arrêt de la Cour d'appel du Québec¹ infirmant un jugement de la Cour supérieure du Québec ayant rejeté une action en partage. Pourvoi accueilli mais l'appelante est condamnée à verser à l'intimée la somme de \$15,000.

Claude Boivin, pour l'appelante.

Robert B. Lafrenière, c.r., pour l'intimée.

Le jugement de la Cour a été rendu par

LE JUGE DE GRANDPRÉ—En 1960, l'intimée et son époux, séparés de biens par contrat de mariage, devinrent propriétaires par indivis d'un terrain de dimensions considérables. En 1967, l'appelante commença des procédures en expropriation d'une partie de ce terrain, procédures qui aboutirent à une indemnité totale de \$30,000 qui fut dûment payée. Malheureusement, par erreur, seul l'époux de l'intimée fut expressément partie à ces procédures et c'est à lui seul que fut remis le chèque en paiement de l'indemnité.

Par la suite, l'intimée voulut convaincre l'appelante qu'elles étaient toutes deux propriétaires indivises du terrain sur lequel l'école avait maintenant été construite. L'appelante refusa de reconnaître le bien-fondé de cette prétention et en 1970 l'intimée commença des procédures visant à faire prononcer le partage de l'immeuble et, pour ce faire, à obtenir toutes les ordonnances pertinentes.

¹ [1974] C.A. 180.

The Superior Court dismissed this action. The following extracts from this decision give the principal reasons for it.

[TRANSLATION] ... the acts and deeds of the L'Heureux up to their interview with their solicitor, following receipt of a cheque in final payment of the indemnity provided by the Public Service Board, showed that they knew perfectly well what position to maintain, that they had always, until then, believed that they were presenting a common front against the defendant expropriating party, and that the indemnity affected the land of which they were owners. Moreover, they had given their counsel a mandate for this purpose.

Until this time, they had said nothing. It was only later that the L'Heureux decided to rely on their own silence, their own omission, I would even say their own dishonesty.

For nearly two years, she knowingly allowed a state of affairs to continue which she knew to be incorrect, and she deliberately contributed to misleading the interested parties. This curiously resembles an estoppel.

From these facts, the Superior Court found that respondent had waived receipt of official notice of expropriation and acquiesced in the proceedings undertaken by the commissioners.

This judgment was quashed by the Court of Appeal. Rinfret J. stated "there is no doubt in equity that the Board intended to expropriate all the land, in order to build its school there" (at p. 180), but in law, the solution to the problem lies in the fact that the expropriation proceedings were brought exclusively against respondent's husband. Since she was not officially a party to the expropriation proceedings, she could not have been deprived of her property rights unless she had given an express mandate to her husband for that purpose, and the evidence reveals no such mandate. Lajoie J. wrote (at p. 183):

[TRANSLATION] Having had the advantage of reading the reasons of Rinfret J., I examined this record myself. This examination has left me with no doubt

(a) that the School Commissioners of the region of Louis-Frédérice intended to expropriate all shares in a piece of land jointly owned by Mr. and Mrs. L'Heureux;

(b) that the case was referred to the Public Service Board to fix the indemnity for the whole property;

La Cour supérieure rejeta cette action. Les extraits suivants de ce jugement en donnent les principaux motifs.

... les faits et gestes posés par les époux L'Heureux jusqu'à leur entrevue avec leur procureur, à la suite de la réception d'un chèque en paiement final de l'indemnité prévue par la Régie des Services Publics, démontrent qu'ils savaient parfaitement bien à quoi s'en tenir, qu'ils avaient toujours envisagé jusqu'alors qu'ils faisaient front commun contre la défenderesse expropriante, que l'indemnité affectait le fonds de terrain dont ils étaient propriétaires. Ils avaient d'ailleurs donné un mandat à leur procureur à cet effet.

Jusqu'à ce moment, ils n'ont dit mot, ce n'est que par la suite que les époux L'Heureux ont décidé d'invoquer leur propre silence, leur propre omission, je dirais même leur propre turpitude.

Pendant près de 2 ans, elle a sciemment laissé circuler un fait qu'elle savait erroné et elle a volontairement contribué à induire en erreur les parties intéressées. Ceci ressemble étrangement à une fin de non-recevoir.

De ces faits, la Cour supérieure conclut à renonciation par l'intimée à la réception d'un avis officiel d'expropriation et à acquiescement aux procédures entreprises par les commissaires.

Ce jugement fut infirmé par la Cour d'appel. Pour M. le juge Ringret, «il ne fait aucun doute en équité que la Commission avait l'intention d'exproprier tout le terrain en vue d'y ériger son école» (à la p. 180), mais en droit la solution du problème réside dans le fait que les procédures en expropriation ont été dirigées exclusivement contre le mari de l'intimée; celle-ci n'ayant pas été officiellement partie aux procédures en expropriation, elle ne peut avoir été privée de son droit de propriété à moins qu'elle n'ait donné un mandat exprès à son mari pour cette fin, ce que la preuve n'a pas révélé. M. le juge Lajoie, pour sa part, écrit (à la p. 183):

Avec le bénéfice des notes de monsieur le juge Rinfret, j'ai à mon tour entrepris l'étude de ce dossier. Cette étude ne me laisse aucun doute

a) que les commissaires d'école de la régionale Louis-Frédérice entendaient exproprier pour la construction d'une école, toutes les parts d'un terrain que possédaient par indivis monsieur et madame L'Heureux;

b) que l'affaire fut référée à la Régie des services publics pour fixation de l'indemnité qui devait tenir lieu de la valeur de la totalité de l'immeuble;

(c) that the purpose of the Board's ruling was to determine the indemnity payable as a result of the expropriation of the whole property;

(d) that appellant (the respondent in this Court) understood this to be so and believed that she had an interest equal to her husband's in the indemnity paid to him alone;

(e) that, in short, had the indemnity been fixed at a higher sum, acceptable to appellant (the respondent in this Court) the case which we have to decide would never have arisen.

In spite of these observations, Lajoie J. did not see how he could dismiss respondent's action, first, for the reasons given by Rinfret J., and second, because that action included the allegation that at all relevant times respondent had retained joint ownership of the land, a claim which had been admitted by appellant, so that it could not now allege that despite appearances, respondent was in fact expropriated at the same time as her husband. Beetz J., then a member of the Court of Appeal, concurred with his colleagues.

I agree with the views of Lajoie J. with respect to the basic facts. There is no doubt that appellant's purpose was always to expropriate the land, not merely the interest of respondent's husband in that land; this fact was admitted by counsel for the respondent who stated that such was in fact the situation.

There is also no doubt that respondent always understood that this was the intention of the School Commissioners; the following facts show this:

(1) preliminary discussions relating to the purchase by mutual agreement of the land which was eventually expropriated took place between the School Board on the one hand and Mr. and Mrs. L'Heureux on the other hand;

(2) when these discussions brought no results, respondent learned of the expropriation of which her husband was notified, by a notice that the School Board [TRANSLATION] intends to expropriate the land belonging to you";

(3) this notice was followed by other discussions between the School Board and Mr. L'Heureux,

c) que l'ordonnance de la Régie avait pour objet de déterminer l'indemnité payable à raison de l'expropriation de tout l'immeuble;

d) que l'appelante (intimée devant nous) le comprit ainsi et considéra qu'elle avait un intérêt égal à celui de son mari dans l'indemnité versée à ce dernier seulement;

e) qu'en somme, l'indemnité eût-elle été fixée à une somme plus élevée, acceptable à l'appelante (intimée devant nous), le litige dont nous avons à décider ne serait pas né.

Malgré ces constatations, M. le juge Lajoie ne voit pas comment il peut rejeter l'action de l'intimée, d'une part, pour les motifs exprimés par M. Le juge Rinfret et, d'autre part, parce que cette action comporte l'allégué qu'en tout temps pertinent l'intimée a conservé la propriété indivise du terrain et que cette affirmation a été admise par l'appelante, de sorte que celle-ci ne peut plus maintenant prétendre que malgré les apparences, l'intimée a de fait été expropriée en même temps que son mari. Quant à M. le juge Beetz, siégeant alors en Cour d'appel, il a été d'accord avec ses collègues.

J'accepte volontiers les vues de M. le juge Lajoie quant aux faits de base. Il ne fait aucun doute que le but de l'appelante a toujours été d'exproprier le terrain et non seulement l'intérêt de l'époux de l'intimée dans ce terrain; c'est là un fait acquis au débat, le procureur de l'intimée nous ayant déclaré que telle est vraiment la situation.

Il est de même indubitable que l'intimée a toujours compris que telle était l'intention des commissaires d'école; les faits suivants le démontrent:

1) les discussions préliminaires relativement à l'achat de gré à gré du terrain qui fut éventuellement exproprié eurent lieu entre, d'une part, la Commission scolaire et, d'autre part, M. et M^{me} L'Heureux;

2) lorsque ces conversations n'aboutirent pas, l'intimée prit connaissance de l'avis d'expropriation signifié à son mari énonçant que la Commission scolaire «entend exproprier l'immeuble vous appartenant»;

3) cet avis fut suivi d'autres conversations entre la Commission scolaire et M. L'Heureux, con-

which took place in the presence of respondent and of which she was always kept informed;

(4) respondent accompanied her husband to see the lawyer responsible for representing the party being expropriated, and later participated in the preparation of the hearing before the expropriation board; respondent reported the preliminary step as follows:

[TRANSLATION] Q. Now, let us take the testimony that it was in 1967 or 1968 that you gave a mandate to Mr. Robert Cliche. Were you with your husband at that time?

A. Yes.

(5) respondent was aware of the proceedings begun by appellant to take preliminary possession of the land, which referred to the property subject to expropriation, and she made no objection;

(6) from the window of her home respondent saw the school being built before her eyes, while the expropriation process was still going on, and at no time made the objection that this school was built on land half of which was hers; it should be noted that respondent's husband took part in some construction work on the school with his wife's knowledge;

(7) the hearing before the expropriation board was to determine the total value of the land, not only the value of Mr. L'Heureux's share in this land; this fact cannot be contradicted and was admitted by counsel for the respondent in this Court, and must have been known to respondent, who was present at this hearing and gave testimony;

(8) it was the party being expropriated who through its counsel requested homologation of the ruling of the Board, alleging that the School Board had "[TRANSLATION] expropriated appellant's property, lot 649 . . . for construction of a school";

(9) when the ruling of the expropriation board was made and homologated, a cheque for \$30,000 was sent to respondent's husband, and was the subject of a conversation in Mr. Cliche's office which respondent reported as follows:

versations qui se déroulèrent en la présence de l'intimée et dont elle fut en tout temps tenue au courant;

4) l'intimée accompagna son mari chez l'avocat chargé de représenter la partie expropriée et participa par la suite à la préparation du procès devant le tribunal d'expropriation; l'intimée rapporte ainsi la démarche préliminaire:

Q. Disons, si on prend le témoignage que ça a été en 1967 ou 1968 que vous avez confié un mandat à Maître Robert Cliche. Étiez-vous avec votre mari à ce moment-là?

R. Oui.

5) l'intimée eut connaissance des procédures faites par l'appelante pour la prise de possession préalable du terrain qui réfère à l'immeuble dont l'expropriation est demandée et elle n'éleva aucune objection;

6) l'intimée, de la fenêtre de sa résidence, vit construire sous ses yeux l'école de l'appelante alors que le processus d'expropriation était toujours en marche et ne souleva en aucun temps l'objection que cette école était construite sur un terrain qui lui appartenait pour moitié; à noter que l'époux de l'intimée participa à certains travaux de construction de l'école à la connaissance de son épouse;

7) l'enquête devant le tribunal d'expropriation visait à établir la valeur totale du terrain et non pas seulement la valeur de la part de M. L'Heureux dans ce terrain; ce fait qui ne souffre pas de contradiction et qui fut admis par le procureur de l'intimée devant nous était nécessairement connu de l'intimée qui fut présente à cette audition et qui y apporta son témoignage;

8) c'est la partie expropriée qui demanda par son procureur l'homologation de l'ordonnance de la Régie en alléguant que la Commission scolaire avait «exproprié la propriété de votre requérant, soit le lot 649 . . . et ce pour la construction d'une école»;

9) une fois l'ordonnance du tribunal d'expropriation prononcée et homologuée, un chèque de \$30,000 parvint à l'époux de l'intimée, chèque qui fut le sujet d'une conversation dans le bureau de M^c Cliche rapportée comme suit par l'intimée:

[TRANSLATION] Q. You were with your husband when he went to see Mr. Cliche regarding the matter of the thirty thousand dollars (\$30,000), when you went to discuss making an appeal, that is what your husband told the Court?

A. Yes, we said to Mr. Cliche . . . He said, "this is my share", then he said to me, "claim it from your husband".

The conclusion is inevitable: respondent at all times thought of the expropriation proceedings, apparently directed against her husband alone, as in fact directed against the joint owners of the land, that is against her and against her husband. She was satisfied with this state of affairs until such time as she thought that, by taking the attitude she adopts now, she could obtain a much greater indemnity than that granted by the expropriation board. This is therefore a disguised manner of appealing from the decision fixing the amount of indemnity. This amount of \$26,730 represents two-thirds of the amount of \$40,000 mentioned by Mr. Cliche in the notice to the expropriation board. If respondent is correct, the land, the value of which to the expropriating body was \$16,038 and to the party being expropriated was \$40,000, in fact had a value of \$53,460. Merely stating this proposition indicates that the proceedings in this Court are an afterthought, and do not reflect the true situation of the parties at the relevant time.

It remains for this Court to determine whether, in spite of the Commissioners' intent to expropriate the whole property, an intent known to and accepted by respondent, there was in law an expropriation of her share in the property, since her name appeared neither in the proceedings nor on the cheque in payment of the indemnity. If so, it will be necessary to restore the judgment at first instance concerning the validity of the expropriation, and find, as did that judgment, that the appearance must be corrected to reflect the reality of a complete expropriation.

As Rinfret J. noted, the rule is clear: the nullifying of a property right through an expropriation proceeding must be surrounded by guarantees. In principle, these guarantees require that the expro-

Q. Vous étiez avec votre mari quand il a été voir Maître Cliche pour la question du trente mille dollars (\$30,000) quand vous avez été discuter pour aller en appel, c'est ce que votre mari nous a dit? (*sic*)

R. Oui, on a dit à Maître Cliche . . . Il a dit: «Ca c'est ma part à moi ici», puis il m'a dit moi: «Réclame-le de ton mari».

La conclusion est irrésistible: en tout temps l'intimée a considéré que les procédures en expropriation, dirigées en apparence contre son mari seulement, étaient en fait dirigées contre les propriétaires indivis du terrain, c'est-à-dire contre elle et contre son mari. Elle a été satisfaite de cet état de choses jusqu'au moment où elle a cru qu'en prenant l'attitude qu'elle adopte maintenant, elle pourrait obtenir une indemnité beaucoup plus considérable que celle accordée par le tribunal d'expropriation. Il s'agit donc d'une façon déguisée d'en appeler de la décision fixant le chiffre de l'indemnité. Or ce chiffre de \$26,730 représente les deux tiers du montant de \$40,000 mentionné par M^e Cliche dans son avis au tribunal d'expropriation. Si l'intimée a raison, le terrain, dont la valeur pour l'expropriante était de \$16,038 et pour la partie expropriée de \$40,000, avait en fait une valeur de \$53,460. Le simple énoncé de cette proposition établit que les procédures qui nous sont soumises sont une arrière-pensée et ne sont pas conformes à la vraie situation des parties à l'époque pertinente.

Il nous reste à déterminer si, en dépit de l'intention des commissaires de procéder à une expropriation totale, intention connue et acceptée de l'intimée, il y a eu, en droit, expropriation de la part de celle-ci dans la propriété, étant donné que son nom n'apparaissait ni dans les procédures, ni sur le chèque en paiement de l'indemnité. Dans l'affirmative, il faudra rétablir le jugement de première instance quant à la validité de l'expropriation et conclure, comme lui, à la correction des apparences pour que celles-ci soient conformes à la réalité d'une expropriation totale.

Comme le souligne M. le juge Rinfret, la règle est claire: la mise à néant du droit de propriété par une procédure d'expropriation doit être entourée de garanties. En principe, ces garanties exigent

priation proceedings be in strict conformity with the relevant laws, and especially, be clearly addressed to the person whom the authorities wish to deprive of property: *King's Asbestos Mines v. The Municipality of South Thetford*². The importance of this principle cannot be over-emphasized, and no exception to it must be made except in extraordinary cases where it is clear that the error of the expropriating body could not have directly or indirectly deprived the party being expropriated of the right to be heard and to make all representations which concern it. I find the case at bar to be this rare exception to the general rule.

Respondent argued that this right to be heard is tied to the right to be an express party to the proceedings, and that the omission of the respondent's name from the latter is fatal, notwithstanding all the facts summarized above. I cannot agree that the rule is absolute, that it never admits of an exception even where, as in the case at bar, the party being expropriated in fact was aware of the whole situation, could have made her voice heard loud and clear, and was present at each and every stage of the expropriation, including receipt of the cheque.

The purpose of the notice is to bring the claim of the expropriating body clearly to the attention of the party being expropriated, thereby allowing the latter to put forward all the grounds of its claim in full. In the absence of notice, the expropriated party may object to the expropriation proceedings; this is what *Robillard v. La Commission Hydroélectrique de Québec*³, decided on the question of an alleged summons which had never existed. On the other hand, the party being expropriated could be unaware of the proceedings until the expropriating body claims to give effect to a judgment of homologation obtained in these conditions; the principle recognized in *Turcotte v. Dansereau*⁴, although stated in another context, appears relevant to me. Such absence of notice, as a general rule, results in nullity.

² (1909), 41 S.C.R. 585.

³ [1954] S.C.R. 695.

⁴ (1897), 27 S.C.R. 583.

que les procédures en expropriation soient faites strictement en conformité des lois pertinentes et, particulièrement, soient adressées clairement à la personne que les autorités veulent priver de son bien. *King's Asbestos Mines c. The Municipality of South Thetford*². Je ne saurais trop souligner l'importance de ce principe auquel il ne faut apporter exception que dans des cas extraordinaires où il est évident que l'erreur de l'expropriant ne peut ni de près, ni de loin, avoir privé l'exproprié de son droit d'être entendu et de faire toutes les représentations qui lui appartiennent. En l'espèce, je vois cette exception rare à la règle générale.

L'intimée nous a représenté que ce droit d'être entendu est lié au droit d'être partie expresse aux procédures et que l'omission du nom de l'intimée dans celle-ci est fatale nonobstant tous les faits résumés ci-haut. Je ne puis accepter que la règle soit absolue, qu'elle ne souffre jamais d'exception même si, comme en l'espèce, dans la réalité des faits l'expropriée a eu connaissance de toute la situation, a pu faire entendre sa voix haut et clair et a été présente à toutes et chacune des étapes de l'expropriation, y compris la réception du chèque.

Le but de l'avis est de porter clairement la prétention de l'expropriant à l'attention de la partie expropriée, permettant ainsi à cette dernière de faire valoir pleinement tous ses moyens. En l'absence d'avis, la partie expropriée peut attaquer les procédures en expropriation; c'est ce que l'arrêt *Robillard c. La Commission Hydroélectrique de Québec*³, a décidé au sujet d'une prétendue assignation qui n'avait jamais existé. Ou encore la partie expropriée peut ignorer les procédures jusqu'à ce que l'expropriant prétende donner suite à un jugement d'homologation obtenu dans ces conditions; le principe reconnu dans *Turcotte c. Dansereau*⁴, bien qu'exprimé dans un autre contexte, me semble pertinent. En effet, cette absence d'avis en thèse générale entraîne nullité.

² (1909), 41 R.C.S. 585.

³ [1954] R.C.S. 695.

⁴ (1897), 27 R.C.S. 583.

However, although the expropriated party in principle has a right to notice, it may be waived. This statement is found in the judgment of Taschereau J., later Chief Justice, speaking for the Court in *Turcotte (supra)*, at p. 587.

He is not bound to plead at all to an action which has not been served upon him. He may certainly waive the want of service but the appellant here has not done so.

Cimon J., speaking for the two dissenting judges on the Court of Appeal in *King's Asbestos Mines*⁵, cited above, said the same thing in his dissent, and the findings of these judgments were adopted by the three judges of the majority in this Court. Cimon J. wrote at p. 576:

[TRANSLATION] I find no acquiescence by appellant.

The trial judge, in view of the facts of the case, was correct in law in finding that the absence of written notice of expropriation addressed to respondent by name was not fatal, since Mrs. L'Heureux had waived her right to receive such notice and acquiesced in the development of the proceedings as begun, so that they were valid as though her name were spelled out in them. Respondent's conduct shows quite clearly that her rights would not have been more fully defended if the notice had been complete; the purpose of the legislator in prescribing notice was fulfilled. Any other finding within the narrow framework of the facts proved would mean that form would prevail over substance.

As I mentioned above, Lajoie J., as well as concurring in the opinion of Rinfret J., added another reason (at p. 183). He observed that the proceedings in the case at bar contain a statement on appellant's part that prevent it from succeeding, that is, that at all relevant times until September 16, 1971 respondent was the joint owner of the land now occupied by the school. The text of this allegation, admitted by counsel for the Commissioners at the preparatory conference, is as follows:

[TRANSLATION] Since acquiring this property, plaintiff has always retained ownership of it.

⁵ (1908), 17 Que. K.B. 566.

Mais si la partie expropriée a en principe droit à un avis, elle peut y renoncer. C'est l'affirmation que l'on retrouve sous la plume de M. le juge Taschereau, plus tard juge en chef, parlant pour la Cour dans l'arrêt *Turcotte (supra)* à la p. 587:

[TRANSLATION] Rien ne l'oblige à plaider relativement à une action qui ne lui a pas été signifiée. Certes, il peut renoncer au droit d'invoquer le défaut de signification mais l'appelant, en l'espèce, n'y a pas renoncé.

C'est aussi ce qu'écrivait M. le juge Cimon, parlant pour les deux juges dissidents en Cour d'appel, dans l'affaire *King's Asbestos Mines*⁵, précitée, dissidences dont les conclusions furent adoptées par les trois juges de la majorité en cette Cour. M. le juge Cimon écrit en effet à la p. 576:

Je ne trouve pas d'acquiescement de l'appelante.

Le premier juge, devant les faits de la cause, avait donc raison en droit de conclure que l'absence d'un avis écrit d'expropriation adressé nommément à l'intimée n'était pas fatale, madame L'Heureux ayant renoncé à son droit de recevoir cet avis et ayant acquiescé au déroulement des procédures telles qu'engagées pour valoir comme si son nom y était mentionné en toutes lettres. La conduite de l'intimée démontre à l'évidence que ses droits n'auraient pas été défendus plus pleinement si l'avis avait été complet; le but du législateur en prescrivant l'avis a donc été atteint. Toute autre conclusion dans le cadre étroit des faits prouvés ferait que la forme emporterait le fond.

Comme je l'ai déjà mentionné, M. le juge Lajoie, en plus d'être d'accord avec l'opinion de M. le juge Rinfret, a ajouté un motif supplémentaire (à la p. 183). Les procédures en l'espèce contiendraient de la part de l'appelante un aveu qui l'empêcherait de réussir, savoir qu'en tout temps pertinent jusqu'au 16 septembre 1971 l'intimée était propriétaire indivise du terrain maintenant occupé par l'école. Voici le texte de cet allégué admis par le procureur des commissaires lors de la conférence préparatoire:

Depuis que la demanderesse a acquis cet immeuble, elle en a toujours conservé la propriété.

⁵ (1908), 17 B.R. 566.

I do not see that this admission by counsel for the Commissioners is an estoppel to their plea. This admission must be read in the context of the plea as a whole: it states, in substance, that the proceedings were always directed against the property in its entirety, that respondent's husband acted for her, and that Mrs. L'Heureux for all legal purposes is bound by the proceedings and obliged to give the Commissioners a release. In my opinion, all that appellant admitted was that on the relevant dates, that is, from 1960 until the conclusion of the expropriation proceedings, respondent was joint owner of the land, and that she later appeared to retain her title. If I had read this admission as Lajoie J. suggested, I would have had to examine the legal effect of an admission of this type made by counsel for a school corporation without the support of a resolution.

I am therefore of the opinion that the expropriation was validly made against all owners of the land, and that it binds respondent. The decision of the Board was followed by payment to respondent's husband, which she received no part of, according to the evidence. Respondent concluded from this that the expropriation was never completed, since she never received her share of the indemnity, and that as a result the whole of the proceedings should be set aside. I am in partial agreement with this argument. In my opinion, the expropriation proceedings, validly directed against all owners of the land, must be followed by payment to them, not only to one of them. However, it does not follow that the whole of the proceeding is invalidated. The expropriation was validly made, but the part of the indemnity owed to respondent has not been paid to her, and she now has a right to it.

Of course, if the indemnity paid to respondent's husband had in fact benefited her, or if the husband had held a power of attorney from respondent at the time of payment allowing him to receive the indemnity belonging to her, the record would be complete and appellant would be correct in asking, in its amended plea, that the judgment be equivalent to a release. However, it must be noted

Je ne vois pas que cette admission du procureur des commissaires soit une fin de non-recevoir à leur plaidoyer. Cette admission doit être lue dans le contexte de l'ensemble du plaidoyer qui affirme, en substance, que les procédures ont toujours visé l'immeuble dans son entier, que l'époux de l'intimée a agi pour celle-ci et que madame L'Heureux, à toutes fins que de droit, est liée par les procédures et a l'obligation de donner quittance aux commissaires. A mon sens, tout ce que l'appelante a admis est qu'aux dates pertinentes, c'est-à-dire de 1960 jusqu'à la conclusion des procédures en expropriation, l'intimée était propriétaire par indivis du terrain et que par la suite elle a gardé les apparences de son titre. Si j'avais fait de cette admission la lecture qu'en suggère M. le juge Lajoie, il m'aurait fallu examiner la portée juridique d'une admission de ce genre faite par le procureur d'une corporation scolaire sans le support d'une résolution.

Je suis donc d'avis que l'expropriation a été valablement faite à l'encontre de tous les propriétaires du terrain et qu'elle lie l'intimée. Le jugement de la Régie a été suivi d'un paiement fait à l'époux de l'intimée et dont celle-ci n'a reçu, d'après la preuve, aucune partie. L'intimée en conclut que l'expropriation n'a jamais été complétée puisque jamais elle n'a reçu sa part d'indemnité et que, par conséquent, l'ensemble des procédures doit être mis de côté. Je suis partiellement d'accord avec cette prétention. A mes yeux, les procédures en expropriation, valablement dirigées contre tous les propriétaires du terrain, devaient être suivies d'un paiement à ceux-ci et non pas seulement à l'un d'eux. Il ne s'ensuit pas toutefois que l'ensemble des procédures en est invalidé. L'expropriation a été valablement faite mais la partie de l'indemnité revenant à l'intimée ne lui ayant pas été versée, elle y a maintenant droit.

Évidemment, si l'indemnité versée à l'époux de l'intimée avait dans les faits rejoint celle-ci ou si l'époux, au moment du paiement, avait détenu une procuration de l'intimée lui permettant de recevoir l'indemnité appartenant à cette dernière, le dossier serait complet et l'appelante aurait raison de demander, par son plaidoyer amendé, que le jugement équivale à quittance. Il faut toutefois noter

that this plea does not allege that part of the indemnity was in fact paid to respondent, nor does it allege the existence of a power of attorney given by the respondent to her husband for the purpose of receiving this indemnity. It should also be noted that the evidence does not support the existence of such a power of attorney. It goes no further than the statement made by respondent of her right to part of the indemnity, which was made in Mr. Cliche's office, the text of which is found earlier in these reasons, in paragraph nine. It is therefore impossible for me to hold with the trial judge that respondent's husband had a mandate to receive the payment owed to his wife. The share in the indemnity belonging to respondent was never paid to her, and she has the right to receive it. It goes without saying that appellant, having paid too much to respondent's husband, retains all its remedies against him for recovery of payment made by mistake.

One last point: at the end of his opinion, Rinfret J. wrote:

[TRANSLATION] However extraordinary the situation may appear in equity, I do not believe that, in law, by the effect of the expropriation proceedings against her husband, Dame Breton has been dispossessed of her joint interest in the property in question.

Moreover, the Commission itself recognized this, since in its amended plea it requested that plaintiff be ordered to sign a complete and final release of her rights.

The request for release made by appellant in its plea does not seem to me to be equivalent to recognition of respondent's contentions. On the one hand, it is a matter of setting aside the appearances, which are that Mrs. L'Heureux still seems to be the joint owner of the land in question, and replacing them with the reality, that is, a complete expropriation against respondent; this conclusion, for the reasons given here, appears justified. On the other hand, there is the request by appellant to recognize payment of the total indemnity to respondent's husband, when he was only entitled to half of it, as payment in full; as I have just said, I do not believe that this request should be granted.

que ce plaidoyer n'allègue pas qu'une partie de l'indemnité a de fait été remise à l'intimée et qu'il n'allègue pas non plus l'existence d'une procuration par l'intimée à son mari pour les fins de la réception de cette indemnité. Il faut noter aussi que la preuve ne révèle pas l'existence d'une telle procuration. Elle ne va pas plus loin que l'affirmation faite par l'intimée de son droit à une partie de l'indemnité, affirmation faite dans le cabinet de M^e Cliche et dont le texte se retrouve plus haut dans ces motifs, à l'alinéa neuf. Il m'est donc impossible d'aller aussi loin que le premier juge et d'affirmer que l'époux de l'intimée avait un mandat de recevoir le paiement dû à son épouse. La part de l'indemnité appartenant à l'intimée ne lui a donc jamais été versée et elle a droit de la recevoir. Il va de soi que l'appelante, ayant payé en trop à l'époux de l'intimée, conserve contre celui-ci tous ses recours en répétition de l'indu.

Un dernier point. A la fin de son opinion, M. le juge Rinfret écrit:

Quelque extraordinaire que puisse, en équité, paraître la situation, je ne crois pas qu'en droit, Dame Breton a, par l'effet des procédures en expropriation dirigées contre son mari, été dépossédée de son droit indivis dans l'immeuble en question.

La Commission l'a d'ailleurs elle-même reconnu puisque, dans les conclusions de son plaidoyer amendé, elle demande qu'il soit ordonné à la demanderesse de signer une quittance complète et finale de ses droits.

La demande de quittance faite par l'appelante dans son plaidoyer ne m'apparaît pas équivalente à une reconnaissance des prétentions de l'intimée. Il s'agit, d'une part, de mettre de côté les apparences qui font que madame L'Heureux semble toujours propriétaire par indivis du terrain en litige et de les remplacer par la réalité, savoir une expropriation complète à l'encontre de l'intimée; cette conclusion, pour les motifs ci-exprimés, me semble justifiée. Il s'agit, d'autre part, d'une prière par l'appelante de faire reconnaître comme libératoire le paiement de l'indemnité totale à l'époux de l'intimée alors qu'il n'y avait droit qu'à la moitié; comme je viens de le dire, je ne crois pas devoir accueillir cette prière.

For these reasons, I would allow the appeal to this Court without costs, in view of the qualified success; I would quash the judgment of the Court of Appeal, and I would affirm that part of the judgment pronounced in the Superior Court which recognized the validity of the expropriation proceedings against respondent and granted appellant clear title, free of all charges on the property described therein; I would condemn appellant to pay the sum of \$15,000 with interest at the legal rate from August 5, 1968, and the costs of a contested action for the said amount in the Superior Court, and those of an appeal of the same amount to the Court of Appeal, reserving appellant's remedies against respondent's husband.

Appeal allowed.

Solicitors for the appellant: Boivin, Lagacé & Lessard, Lévis.

Solicitors for the respondent: Lafrenière, Maltais & Ass., Québec.

Pour ces motifs, j'accueillerais le pourvoi en cette Cour sans dépens vu le succès mitigé; j'infirmes le jugement de la Cour d'appel et je confirmerais cette partie du dispositif du jugement prononcé en Cour supérieure reconnaissant la validité des procédures en expropriation contre l'intimée et accordant à l'appelante un titre précis, clair et libre de toutes charges sur l'immeuble y décrit; je condamnerais l'appelante à verser à l'intimée la somme de \$15,000 avec intérêts au taux légal à compter du 5 août 1968 et les dépens d'une action contestée pour ledit montant en Cour supérieure et ceux d'un appel du même montant à la Cour d'appel, réservant à l'appelante ses recours contre l'époux de l'intimée.

Pourvoi accueilli.

Procureurs de l'appelante: Boivin, Lagacé & Lessard, Lévis.

Procureurs de l'intimée: Lafrenière, Maltais & Ass., Québec.