

Les Entreprises Lafleur (1961) Limitée
Appellant;

and

Jérôme Le Royer School Commission
Respondent in continuance of suit;

and

Attorney General of the Province of Quebec
Respondent;

and

Eastern Development Corporation *Appellant;*

and

Registrar of Montreal Registry Division *Mis en cause.*

Eastern Development Corporation *Appellant;*

and

Jérôme Le Royer School Commission
Respondent in continuance of suit;

and

Attorney General of the Province of Quebec
Respondent;

and

Les Entreprises Lafleur (1961) Limitée
Appellant;

and

General Trust of Canada *Appellant mis en cause;*

and

Registrar of Montreal Division *Mis en cause.*

Larissa Development Corporation *Appellant;*

and

Jérôme Le Royer School Commission
Respondent;

Les Entreprises Lafleur (1961) Limitée
Appelante;

et

Commission scolaire Jérôme Le Royer
Intimée en reprise d'instance;

et

Le Procureur général de la Province de Québec *Intimé;*

et

Eastern Development Corporation *Appelante;*

et

Le Registraire pour la Division d'Enregistrement de Montréal *Mis en cause.*

Eastern Development Corporation *Appelante;*

et

Commission scolaire Jérôme Le Royer
Intimée en reprise d'instance;

et

Le Procureur général de la Province de Québec *Intimé;*

et

Les Entreprises Lafleur (1961) Limitée
Appelante;

et

Trust général du Canada *Mis en cause appellant;*

et

Le Registraire pour la Division d'Enregistrement de Montréal *Mis en cause.*

Larissa Development Corporation *Appelante;*

et

Commission scolaire Jérôme Le Royer
Intimée;

and

Attorney General of the Province of Quebec
Intervenor;

and

Registrar of Montreal Registry Division *Mis en cause.*

1974: October 22 and 23; 1975: March 7.

Present: Laskin C.J. and Pigeon, Dickson, Beetz and de Grandpré JJ.

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

Expropriation—Prior possession—Discontinuance by expropriating party after transfer of the record to the Public Service Board—Dismissal of discontinuance set aside by Court of Appeal—Expropriated parties refused leave to appeal to the Supreme Court—Action by the expropriating party creating substantial rights in favour of the expropriated parties—Loss of complete title not necessary for this purpose—Rights which cannot be cancelled by the unilateral act of the expropriating party—Code of Civil Procedure, art. 784.

Eastern Development was owner of two immovables, one of which was sold to Les Entreprises Lafleur with a hypothec in favour of Eastern Development, and the other leased to Les Entreprises Lafleur by an emphyteutic lease. Larissa Development was also owner of an immovable. Respondent School Commission gave the owners concerned a notice of expropriation for these three immovables, and by motions, accompanied by deposits in the case of the first two immovables, it obtained by judgments of the Superior Court prior possession of these immovables and transmission of the records to the Public Service Board for compensation to be awarded. A few days before the date set by the Board for hearing the parties, respondent School Commission discontinued the expropriation. Appellant expropriated parties submitted motions to dismiss these discontinuances which were granted by the Superior Court. These decisions were reversed by the Court of Appeal in majority judgments. Appellants' motion for leave to appeal to this Court was refused. The School Commission then submitted a motion asking that the appeals be dismissed and quashed and it was ordered that the motion be referred to the Court, which would decide the case on the merits.

Held: The appeals should be allowed.

et

Le Procureur général de la Province de Québec *Intervenant;*

et

Le Registraire pour la Division d'Enregistrement de Montréal *Mis en cause.*

1974: les 22 et 23 octobre; 1975: le 7 mars.

Présents: Le juge en chef Laskin et les juges Pigeon, Dickson, Beetz et de Grandpré.

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

Expropriation—Possession préalable—Désistement par expropriante après transfert du dossier à la Régie des Services publics—Rejet de désistement mis de côté par Cour d'appel—Autorisation d'appeler en Cour suprême refusée aux expropriées—Requête en cessation rejetée—Actes par l'expropriante créant droits substantiels en faveur des expropriées—Perte de la propriété entière non nécessaire à cette fin—Droits ne pouvant être annulés par volonté unilatérale de l'expropriante—Code de procédure civile, art. 784.

Eastern Development était propriétaire de deux immeubles dont l'un a été vendu à Entreprises Lafleur avec hypothèque en faveur d'Eastern Development et l'autre a été loué à Entreprises Lafleur par bail emphytéotique. Larissa Development était aussi propriétaire d'un immeuble. La Commission scolaire intimée a donné aux propriétaires concernés un avis d'expropriation pour ces trois immeubles, et, par requêtes, accompagnées de dépôts quant aux deux premiers immeubles, elle a obtenu par jugements de la Cour supérieure la possession préalable de ces immeubles et la transmission des dossiers à la Régie des Services publics aux fins de fixation de l'indemnité. Quelques jours avant la date fixée par la Régie pour l'audition des parties, la Commission scolaire intimée s'est désistée de l'expropriation. Les expropriées appelantes ont produit des requêtes pour rejet de désistement, lesquelles ont été accordées par la Cour supérieure. Ces décisions ont été infirmées par jugements majoritaires de la Cour d'appel. La requête pour autorisation d'appeler devant cette Cour a été refusée aux appelantes. La Commission scolaire a alors produit une requête pour rejet et cassation des appels et il fut adjugé que cette requête serait renvoyée à la Cour qui statuerait sur le fond de la cause.

Arrêt: Les appels doivent être accueillis.

The effect of the decision of the Court of Appeal was to terminate the expropriation proceedings and to finally divest appellants of rights that may belong to them under the terms of the notices of expropriation served on them. Since the amount in question in each of the appeals is in excess of \$10,000 and since we are dealing with final judgments, the motion to quash should be denied.

This Court's refusal to grant leave to appeal cannot be construed as a denial of the rights of appellants to appeal in the case at bar. After the recognition of the right of expropriation contained in each of the three cases, the School Commission took certain action which created supplementary rights in favour of the expropriated parties, rights which the expropriating party did not have the power to cancel without the consent of the expropriated parties. The latter need not have lost complete title in order to be holders of substantial rights, of which they cannot be divested by the unilateral act of the expropriating party. Article 784 of the *Code of Civil Procedure* does not set aside the general rules applicable to discontinuance in expropriation proceedings, but gives the expropriated party the right to demand the cancellation of the judgment of homologation and to claim damages when the expropriating party does not take the necessary action within thirty days to satisfy the judgment.

Gatineau Power Company v. Cross, [1929] S.C.R. 35; *Hamel v. La Corporation d'Asbestos*, [1967] S.C.R. 535, distinguished. *Montreal Tramway Co. v. Creely*, [1949] S.C.R. 197, referred to.

APPEALS from judgments of the Court of Queen's Bench¹, Province of Quebec, reversing decisions of the Superior Court. Appeals allowed.

P. F. Vineberg, Q.C. and D. Miller, for Les Entreprises Lafleur.

Bernard Reis, for Larissa Development Corporation.

J. J. Croteau, for the Jérôme Le Royer School Commission.

J. C. Pothier, for the Attorney General of the Province of Quebec.

V. Bergeron, for General Trust of Canada.

¹ [1972] C.A. 828.

La décision de la Cour d'appel a pour conséquence de mettre un terme aux procédures en expropriation et de priver de façon définitive les appelantes des droits qui peuvent leur appartenir aux termes des avis d'expropriation qui leur ont été signifiés. Comme le montant en litige dans chacun des appels est de plus de \$10,000 et vu qu'il s'agit de jugements définitifs, la requête en cassation doit être renvoyée.

Le refus par cette Cour des permissions d'appeler ne peut être interprété comme une détermination contre les appelantes de leur droit d'appel en l'espèce. Après la reconnaissance au droit à l'expropriation qui se trouve dans chacun des dossiers, la Commission scolaire a posé divers gestes qui ont créé des droits supplémentaires en faveur des expropriées, droits que l'expropriante n'avait pas le pouvoir d'annuler sans le consentement des expropriées. Il n'est pas nécessaire que ces dernières aient perdu la propriété entière pour qu'elles soient détentrices de droits substantiels qui ne peuvent leur être enlevés par la volonté unilatérale de l'expropriante. L'article 784 du *Code de procédure civile* ne met pas de côté les règles générales du désistement en matière d'expropriation mais crée le droit pour l'exproprié de demander la révocation du jugement d'homologation et de réclamer des dommages-intérêts lorsque l'expropriant ne fait pas le nécessaire dans les trente jours pour satisfaire à la condamnation.

Distinction faite avec les arrêts: *Gatineau Power Company c. Cross*, [1929] R.C.S. 35; *Hamel c. La Corporation d'Asbestos*, [1967] R.C.S. 535. Arrêt mentionné: *Montreal Tramway Co. c. Creely*, [1949] R.C.S. 197.

APPELS de jugements de la Cour du Banc de la Reine¹, province de Québec, infirmant des décisions de la Cour supérieure. Appels accueillis.

P. F. Vineberg, c.r., et D. Miller, pour Les Entreprises Lafleur.

Bernard Reis, pour Larissa Development Corporation.

J. J. Croteau, pour la Commission scolaire Jérôme Le Royer.

J. C. Pothier, pour le Procureur général de la province de Québec.

V. Bergeron, pour Trust général du Canada.

¹ [1972] C.A. 828.

The judgment of the Court was delivered by

DE GRANDPRÉ J.—These five different appeals are the result of three notices of expropriation given by respondent in April 1970, and discontinued in November 1970, a few days before the date set by the Public Service Board to hear the parties concerning fixing of the various compensation awards.

All of these appeals really raise the same questions, and there is no need to deal with them separately. However, the facts in the Eastern Development Corporation and Les Entreprises Lafleur cases are somewhat different from the facts in the Larissa Development Corporation case, and they must therefore be stated separately.

Facts—Eastern Development and Entreprises Lafleur

Appellant Eastern Development was originally owner of two immovables which may be described as A and B.

Immovable A, the subject of cases Nos. 12754 and 12755 before the Court, was sold by Eastern Development to Lafleur in 1966. The deed of sale created a hypothec in favour of Eastern Development in the amount of \$1,840,000.

Immovable B, the subject of appeals Nos. 12777 and 12778 before the Court, was leased by Eastern Development to Lafleur by an emphyteutic lease on June 10, 1966. This lease was for thirty years and stipulated a yearly rental of \$37,346 with an increase of four per cent per annum after nine years, plus an undertaking by the tenant to improve the immovable by the expenditure of at least \$350,000.

The principal facts relating to expropriation proceedings during 1970 are the following:

April 1—notice of expropriation of immovables A and B by the School Commission;

April 17—motions by the School Commission to take prior possession and deposits of \$311,934 and \$90,840 respectively;

Le jugement de la Cour a été rendu par

LE JUGE DE GRANDPRÉ—Ces cinq différents appels sont le résultat de trois avis d'expropriation donnés par l'intimée en avril 1970 et dont elle s'est désistée en novembre 1970, quelques jours avant la date fixée par la Régie des Services publics pour l'audition des parties quant à la fixation des diverses indemnités.

Tous ces appels soulèvent vraiment les mêmes questions et il n'y a pas lieu de les étudier séparément. Toutefois, les faits dans les affaires Eastern Development Corporation et Les Entreprises Lafleur sont un peu différents des faits dans l'affaire Larissa Development Corporation et il y a donc lieu de les exposer séparément.

Faits—Eastern Development et Entreprises Lafleur

L'appelante, Eastern Development, était à l'origine propriétaire de deux immeubles que l'on peut décrire comme A et B.

L'immeuble A, la matière des causes nos 12754 et 12755 devant nous, fut vendu par Eastern Development à Lafleur en 1966. L'acte de vente crée une hypothèque en faveur d'Eastern Development au montant de \$1,840,000.

L'immeuble B, matière des appels nos 12777 et 12778 devant nous, par bail emphytéotique, fut loué par Eastern Development à Lafleur le 10 juin 1966. Ce bail d'une durée de 30 ans stipule un loyer annuel de \$37,346 avec augmentation de quatre pour cent par année après 9 ans, plus une obligation de la part du locataire d'améliorer l'immeuble par une dépense d'au moins \$350,000.

Les faits principaux survenus au cours de l'année 1970 quant aux procédures en expropriation sont les suivants:

1^{er} avril—avis d'expropriation par la Commission scolaire des immeubles A et B;

17 avril—requêtes par la Commission scolaire pour prise de possession préalable et dépôts de \$311,934 et \$90,840 respectivement;

April 17—motions to refer the records to the Public Service Board for compensation to be awarded;

April 23—judgments by the Superior Court allowing these two groups of motions; judgments granting prior possession were duly registered against the two immovables;

April and May—various proceedings and judgments relating to disposition of the amounts filed with the notices of expropriation;

Sept. 23 and 24—filing with the Public Service Board of claims by appellants;

Oct. 22—notice given to various parties by the Board that the hearing would be held on November 18;

Nov. 13—discontinuance.

Facts—Larissa Development

The immovable in question in this case has an approximate area of 1,200,000 square feet. Here the relevant dates are as follows, again in 1970:

April 27—notice of expropriation by the Commission;

April 30—letter from appellant to the Commission counsel recognizing the right to expropriate but disputing the proposed amount of compensation;

May 11—motion by the Commission to refer the record to the Public Service Board;

May 11—motion by the Commission to take prior possession;

May 15—judgments allowing these motions; judgment in the case of prior possession registered against the immovable;

Sept. 30—claim by the expropriated party;

Oct. 22—notice of hearing;

Nov. 13—discontinuance.

* * *

From the foregoing it can be seen that, apart from certain differences in dates which are not pertinent, the procedure was the same in all cases, with one exception. In the Larissa case there was

17 avril—requêtes pour référer les dossiers à la Régie des Services publics aux fins de fixation de l'indemnité;

23 avril—jugements de la Cour supérieure accueillant ces deux groupes de requêtes; les jugements de possession préalable furent dûment enregistrés contre les deux immeubles;

avril et mai—divers procédures et jugements relatifs à la disposition des montants déposés avec les avis d'expropriation;

23 et 24 sept.—dépôt des réclamations des appelantes devant la Régie des Services publics;

22 oct.—avis par la Régie aux différentes parties que l'audition aura lieu le 18 novembre;

13 nov.—désistement.

Faits—Larissa Development

L'immeuble dont il est question dans cette affaire a une superficie approximative de 1,200,000 pieds carrés. Ici, les dates pertinentes sont les suivantes, toujours en 1970:

27 avril—avis d'expropriation par la Commission;

30 avril—lettre de l'appelante au procureur de la Commission reconnaissant le droit à l'expropriation mais contestant le chiffre de l'indemnité proposée;

11 mai—requête de la Commission pour référer le dossier à la Régie des Services publics;

11 mai—requête de la Commission pour prise de possession préalable;

15 mai—jugements accueillant ces requêtes; celui prononcé dans le cas de la possession préalable fut enregistré contre l'immeuble;

30 sept.—réclamation de l'expropriée;

22 oct.—avis d'audition;

13 nov.—désistement.

* * *

Il ressort de ce qui précède que, sauf quelques différences de dates qui n'ont aucune pertinence, la procédure dans toutes les affaires fut la même, à une exception près. Dans la cause Larissa, il n'y

no deposit with the notice of expropriation, and consequently no distribution of money prior to discontinuance. However, I do not consider the last factor essential to disposition of the case. As I observed earlier, I am of the opinion that all the appeals can be dealt with together.

Following on the discontinuances filed by the School Commission on November 13, various motions to dismiss these discontinuances were submitted to the Superior Court and granted by it. The judgments of the latter were reversed by the Court of Appeal in majority decisions.

Appellants immediately inscribed an appeal to this Court and also through motions requested leave to appeal. This leave was denied on October 16, 1972, no reasons being given. By a motion on June 14, 1973, respondent School Commission asked that the appeals be dismissed and quashed, and on November 8, 1973, the Court held:

It is ordered that the motion to quash be referred to the Court who will hear the case on the merits.

The first question that arises, therefore, is one of jurisdiction under the *Supreme Court Act*, in particular s. 36.

In support of its motion to dismiss and to quash the appeal, the School Commission referred the Court to, *inter alia*, *Gatineau Power Company v. Cross*², and to *Hamel v. La Corporation d'Asbestos*³.

In my view the case is governed more by *Montreal Tramway Co. v. Creely*⁴. I would draw particular attention to the following extract from the reasons of Rinfret C.J., at p. 199:

The question raised by the defendant (appellant) concerns the jurisdiction of the Court of King's Bench (Appeal Side) to pass upon its motion for nonsuit; and, by the judgment appealed from, that Court has finally deprived the defendant (appellant) of its substantive right to have that matter determined.

In the case at bar, as in *Creely*, the effect of the decision of the Court of Appeal was to terminate

eut pas de dépôt avec l'avis d'expropriation et, par voie de conséquence, aucune distribution d'argent avant le désistement. Toutefois, je ne crois pas ce dernier élément essentiel à la disposition du litige. Comme je l'ai dit plus haut, je suis d'avis que tous les appels peuvent être étudiés ensemble.

A la suite des désistements produits par la Commission scolaire le 13 novembre, diverses requêtes pour rejet de désistement furent présentées à la Cour supérieure et accordées par elle. Ses jugements furent infirmés par la Cour d'appel par des jugements majoritaires.

Les appelantes inscrivirent immédiatement devant cette Cour et demandèrent aussi par requêtes l'autorisation d'appeler. Cette autorisation fut refusée le 16 octobre 1972 sans qu'aucun motif ne soit donné. Par requête du 14 juin 1973, la Commission scolaire intimée demanda le rejet et la cassation des appels et le 8 novembre 1973, il fut adjugé comme suit:

Il est ordonné que la requête en annulation soit renvoyée à la Cour qui statuera sur le fond de la cause

La première question qui se pose est donc une question de juridiction aux termes de la *Loi sur la Cour suprême*, particulièrement de l'art. 36.

Au soutien de sa requête pour rejet et cassation d'appel, la Commission scolaire nous a référés entre autres à l'arrêt *Gatineau Power Company c. Cross*², ainsi qu'à l'arrêt *Hamel c. La Corporation d'Asbestos*³.

Je suis d'avis que la matière est plutôt régie par l'arrêt *Montreal Tramway Co. c. Creely*⁴. Je souligne en particulier l'extrait suivant tiré des notes du juge en chef Rinfret, à la p. 199:

[TRADUCTION] La question soulevée par la défenderesse (appelante) porte sur la compétence de la Cour du Banc de la Reine (Division d'appel) de se prononcer sur sa motion de non-lieu; et, par le jugement dont il est interjeté appel, cette Cour a définitivement privé la défenderesse (appelante) de son droit fondamental de demander qu'une décision soit rendue dans cette affaire.

En l'espèce, tout comme dans l'affaire *Creely*, la décision de la Cour d'appel a pour conséquence de

² [1929] S.C.R. 35.

³ [1967] S.C.R. 535.

⁴ [1949] S.C.R. 197.

² [1929] R.C.S. 35.

³ [1967] R.C.S. 535.

⁴ [1949] R.C.S. 197.

the expropriation proceedings and to finally divest appellants of rights that may belong to them under the terms of the notices of expropriation served on them.

I should also say that this conclusion is to some extent confirmed by *Hamel*, since the latter decision takes care to note that at this stage of the proceedings there is no amount in question, appellant denying the right of expropriation itself. In the case at bar, appellants each recognized the right of expropriation, and from that point until the discontinuance it was purely and simply a matter of determining the *quantum* of the compensation.

This *quantum* is proven by various affidavits, and I shall briefly summarize the situation. In the Eastern Development and Entreprises Lafleur cases:

- (1) the real value of the immovables is more than \$10,000 in excess of the amount offered by the School Commission;
- (2) accumulated taxes between April and November 1970 are in excess of \$10,000;
- (3) the rental value of the immovables is in excess of \$10,000;
- (4) interest on the hypothec between April and November 1970 is in excess of \$10,000.

In the Larissa case, simple interest at the legal rate of five per cent, on the compensation of \$560,000 offered by the School Commission in its notice of expropriation, is in excess of \$10,000.

These various factors seem to me to justify the conclusion that the amount in question in each of the appeals is in excess of \$10,000. In view of this conclusion and the fact that we are dealing here with final judgments, I am of the opinion that the motion to quash should be denied.

This conclusion is in no way modified by the fact that this Court has denied leave to appeal in each of the requests made to it. Such denial cannot be construed as a denial of the right of appellants to appeal in the case at bar.

mettre un terme aux procédures en expropriation et de priver de façon définitive les appelantes des droits qui peuvent leur appartenir aux termes des avis d'expropriation qui leur ont été signifiés.

J'ajouterais que l'arrêt *Hamel*, dans un certain sens, confirme cette conclusion puisqu'il prend soin de souligner qu'il n'y a pas à ce stade des procédures de montant en jeu, le droit d'expropriation lui-même étant nié par l'appelante. En l'espèce, les appelantes ont chacune reconnu le droit d'expropriation et à partir de ce moment-là jusqu'au désistement, il s'agissait purement et simplement de déterminer le *quantum* de l'indemnité.

Ce *quantum* est établi par différents affidavits et je résumerai rapidement la situation. Dans les affaires Eastern Development et Entreprises Lafleur:

- 1) la valeur réelle des immeubles dépasse de plus de \$10,000 le montant offert par la Commission scolaire;
- 2) les taxes accumulées entre avril et novembre 1970 dépassent \$10,000;
- 3) la valeur locative des immeubles dépasse \$10,000;
- 4) les intérêts sur l'hypothèque entre avril et novembre 1970 dépassent \$10,000.

Dans l'affaire Larissa, l'intérêt simple au taux légal de cinq pour cent sur l'indemnité de \$560,000 offerte par la Commission scolaire dans son avis d'expropriation dépasse \$10,000.

Ces différents facteurs me semblent justifier la conclusion que le montant en litige dans chacun des appels est de plus de \$10,000. Vu cette conclusion et vu que nous sommes en face de jugements définitifs, je suis d'avis que la requête pour cassation doit être renvoyée.

Le fait que cette Cour ait refusé chacune des permissions d'appeler qui lui étaient demandées ne saurait modifier cette conclusion. Ce refus ne peut être interprété comme une détermination contre les appelantes de leur droit d'appel en l'espèce.

The merits of the question must now be considered. The discontinuance disputed by appellants reads as follows in each case (partial quotations):

[TRANSLATION] 2. It withdraws its expropriation and all proceedings contained in this record, with costs and fees for expert appraisal, if any;

3. It desists, requesting certification thereof, from the judgment against the expropriated party obtained by it in this case . . . and registered in the Montreal Registry Division . . . granting it prior possession of the expropriated immovable

Appellants submit that in a case of this kind no unilateral discontinuance is possible when the right of expropriation has been recognized, and judgments have intervened, moving the proceedings on towards fixing of the compensation, especially where, as in the case at bar, there has been a judgment granting prior possession of the immovables to the expropriating party. Appellants maintain that this body of facts confers rights on the expropriated parties which cannot be taken from them without their consent. These are the arguments which the Superior Court accepted and the majority of the Court of Appeal rejected. I should say at once that I would reinstate the judgment at first instance.

The right of expropriation which the law confers on certain agencies for the good of the public is an exorbitant right, the exercise of which must be accompanied by all the safeguards provided by the law. These safeguards are to be found principally in the *Code of Civil Procedure*, Book Five, Title II, Chapter III, a chapter which prescribes not only procedure but substantive rules as well. It is in this light that this group of articles must be read (773 to 797 inclusive).

Reading them we are necessarily led to the conclusion that any expropriation proceeding involves two stages:

- (1) recognition, whether voluntary or judicial, of the right of expropriation;
- (2) once such recognition is established, the determination of compensation.

Il nous faut maintenant examiner le fond du problème. Le désistement attaqué par les appelantes se lit dans chaque cas comme suit (citations partielles);

2. Qu'elle se désiste de son expropriation et de tous ses actes de procédure dans le présent dossier avec dépens et frais d'expertise, s'il y en a;

3. Qu'elle se désiste, et en demande acte, du jugement par elle obtenu en cette cause contre l'expropriée le . . . et enregistré au Bureau d'Enregistrement de Montréal, . . . lui accordant la possession préalable de l'immeuble exproprié

Les appelantes soumettent que dans une affaire de cette nature, aucun désistement unilatéral n'est possible lorsque le droit à l'expropriation a été reconnu et que des jugements sont intervenus pour faire avancer les procédures vers la fixation de l'indemnité, particulièrement si comme en l'espèce il y a eu jugement accordant à l'expropriante possession préalable des immeubles. Les appelantes soulignent que cet ensemble de faits donne aux expropriées des droits qui ne peuvent leur être retirés sans leur consentement. Ce sont ces prétentions qui ont été acceptées par la Cour supérieure et écartées par la majorité de la Cour d'appel. Je dirai tout de suite que je rétablirais le jugement de première instance.

Le droit à l'expropriation que la loi accorde à certains organismes pour le bien public est un droit exorbitant dont l'exercice doit être entouré de toutes les sauvegardes que la loi a prévues. Ces sauvegardes, on les retrouve principalement dans le chapitre III du Titre II du cinquième livre du *Code de procédure civile*, chapitre qui prescrit non seulement la procédure mais aussi les règles de fond. C'est à cette lumière qu'il faut lire l'ensemble de ces articles (773 à 797 inclusivement).

Cette lecture nous amène forcément à la conclusion que toute procédure en expropriation comporte deux étapes:

- 1) la reconnaissance, soit volontaire, soit judiciaire, du droit à l'expropriation;
- 2) une fois cette reconnaissance acquise, la fixation de l'indemnité.

The first requirement, namely the right of expropriation, is contained in the following provisions:

- (a) art. 774, which, it should be noted, refers to the right to acquire immovable property, and which provides in this regard that if mutual agreement cannot be reached on such acquisition "application will be made before the Superior Court of the district where the immovable is situated, for recognition of the right of expropriation";
- (b) art. 776 provides that such an application before the Superior Court is made by the filing of the original of the notice of expropriation, and this original "is then introductive of suit";
- (c) under arts. 776 (final paragraph) and 777 this suit is either a proceeding by default or a contested action, the rules of which are those of any other action in the Superior Court;
- (d) it is not until this right of expropriation has been determined, either because there is no contest or because the contest is dismissed, that fixing of the compensation can be proceeded with (art. 778).

It might be argued that this first stage of the expropriation proceeding constitutes a determination of rights, and that once completed a discontinuance of the notice of expropriation is no longer possible without obtaining the consent of the expropriated party.

However, it is not necessary to decide this point in the case at bar, since after the recognition of the right of expropriation contained in each of the three cases, the School Commission took certain action which created supplementary rights in favour of the expropriated parties, rights which the expropriating party no longer had the power to cancel without the consent of the expropriated parties.

In each of the cases indeed possession was taken in accordance with a judgment rendered by the Superior Court. As indicated in art. 789, such a judgment has considerable consequences:

Le premier élément, savoir le droit à l'expropriation, se retrouve dans les textes suivants:

- a) l'art. 774 qui, il faut le noter, parle du droit d'acquérir un bien immobilier et qui, à ce sujet, prévoit que si cette acquisition n'a pas lieu de gré à gré, «une demande sera portée devant la Cour supérieure du district où est situé l'immeuble, pour obtenir la reconnaissance du droit d'exproprier»;
- b) par le jeu de l'art. 776, cette demande devant la Cour supérieure est mise en branle par la production de l'original de l'avis d'expropriation, original qui «devient alors introductif d'instance»;
- c) cette instance aux termes des art. 776 (dernier alinéa) et 777 est soit une instance par défaut, soit une instance contestée dont les règles sont celles de toute autre instance devant la Cour supérieure;
- d) tant et aussi longtemps que ce droit à l'expropriation n'a pas été déterminé, soit par absence de contestation, soit par rejet d'icelle, il n'est pas question de faire quoi que ce soit pour la détermination de l'indemnité (art. 778).

On pourrait tenir que cette première phase de la procédure d'expropriation est déterminatrice de droit et que, une fois complète, un désistement d'avis d'expropriation n'est plus possible sans que soit obtenu le consentement de l'exproprié.

En l'espèce, toutefois, il n'est pas nécessaire de le décider puisque, après la reconnaissance du droit à l'expropriation que l'on retrouve dans chacun des trois dossiers, la Commission scolaire a posé divers gestes qui ont créé des droits supplémentaires en faveur des expropriées, droits que l'expropriante n'avait plus le pouvoir d'annuler sans le consentement des expropriées.

Dans chacun des cas, en effet, il y eut prise de possession aux termes d'un jugement prononcé par la Cour supérieure. Un tel jugement a des effets considérables que l'art. 789 exprime:

A judgment which grants prior possession gives to the expropriating party all the rights of the owner, subject to his obligation to satisfy the condemnation which may later be made against him.

Respondent submitted that this article does not have the effect of transferring title, since complete transfer only exists in conformity with the terms of arts. 786 and 787, to be found under the heading "Transfer of Title" in Section IV of the chapter under consideration. I am in agreement with respondent on this point, but appellants need not have lost complete title in order to be holders of substantial rights, of which they cannot be divested by the unilateral act of the expropriating party.

Respondent submitted that its position differs from that of the Crown, the rights and duties of which in expropriation cases are set out in Section VI (arts. 791 to 797 inclusive). In respondent's submission these articles provide that

- (a) the right of ownership is transferred to the Crown merely on filing of the notice of expropriation;
- (b) notwithstanding such transfer, discontinuance is still possible.

It would follow that expropriating parties (such as respondent), which do not acquire the right of ownership merely by filing, cannot be placed in a more difficult position than that of the Crown.

To my mind this argument cuts both ways. I consider that, on the contrary, the legislator felt it necessary to provide the Crown with a much more extensive right of discontinuance than that conferred on other expropriating parties.

Respondent also argued that the wording of art. 784 unquestionably supports its case, since

The expropriating party cannot unilaterally desist from the judgment of homologation, but if he does not satisfy it within thirty days, the expropriated party may demand its cancellation, except as to costs, and may claim damages, if any.

That is not the construction I would place on this article, which is found in Section III, on "Indemnity". In my opinion, all that the first part of this article does is to state the general rule on

Le jugement qui accorde la possession préalable confère à l'expropriant tous les droits du propriétaire, sous réserve de son obligation de satisfaire à la condamnation qui pourrait être ultérieurement prononcée contre lui.

L'intimée nous a soumis que l'effet de cet article n'est pas de transférer la propriété puisque ce complet transfert n'existe qu'aux termes des art. 786 et 787 que l'on retrouve sous l'entête «Transfert de propriété» dans la Section IV du chapitre qui nous intéresse. Je suis d'accord avec l'intimée sur ce point mais il n'est pas nécessaire que les appelantes aient perdu la propriété entière pour qu'elles soient détentrices de droits substantiels qui ne peuvent leur être enlevés par la volonté unilatérale de l'expropriante.

L'intimée nous a soumis que sa situation est différente de celle de la Couronne dont les droits et devoirs en cas d'expropriation se retrouvent dans la Section VI, (art. 791 à 797 inclusivement). Selon l'intimée, ces articles affirment que

- a) le droit de propriété est transporté à la Couronne de par le seul dépôt de l'avis d'expropriation;
- b) nonobstant ce transfert, le désistement est toujours permis.

Il en résulterait que la situation des expropriants (telle l'intimée) qui n'acquièrent pas le droit de propriété par le seul dépôt ne peut être rendue plus difficile que celle de la Couronne.

A mes yeux, il s'agit là d'un argument à deux tranchants. Je crois, au contraire, que le législateur a cru devoir accorder à la Couronne un droit de désistement beaucoup plus considérable que celui accordé aux autres expropriants.

L'intimée a aussi fait ressortir que le texte de l'art. 784 lui donne indubitablement raison puisque L'expropriant ne peut se désister unilatéralement du jugement d'homologation, mais s'il n'y satisfait pas dans les trente jours, l'exproprié peut en demander la révocation, sauf quant aux dépens, et réclamer des dommages-intérêts, s'il y a lieu.

Ce n'est pas là le sens que je donnerais à cet article que l'on retrouve dans la Section III traitant de l'indemnité. A mon avis, le début de cet article n'affirme rien de plus que la règle générale

discontinuances when a judgment has been rendered (art. 476 C.C.P.), the positive part of art. 784 being the right granted to the expropriated party of demanding the cancellation of the judgment of homologation and claiming damages, when the expropriating party does not take the necessary action within thirty days to satisfy the judgment. I find no indication by the legislator in this provision that all rules applicable to discontinuance in expropriation proceedings must be set aside and replaced by those of art. 784. On the contrary I consider that, once again, there has been a reaffirmation of the general rules of discontinuance and the creation of a specific right in favour of the expropriated party.

I would therefore allow all the appeals with costs, but these should be limited to two groups, namely Eastern Development and Entreprises Lafleur, on the one hand, and Larissa on the other; these costs to include costs of the motion to quash.

Appeals allowed with costs.

Solicitors for Les Entreprises Lafleur (1961) Limitée: Notkim, Luterman & Schwartz, Montreal.

Solicitors for Eastern Development Corporation: Phillips & Vineberg, Montreal.

Solicitors for Jérôme Le Royer School Commission: Malo, Croteau, Larue, Cyr, Boudreault & Latulippe, Montreal.

Solicitors for the Attorney General of the Province of Quebec: Geoffrion & Prud'homme, Montreal.

Solicitors for General Trust of Canada: Decary, Guy, Vaillancourt, Bertrand, Bourgeois & Laurent: Montreal.

Solicitor for Larissa Development Corporation: Marcel Paquette, Montreal.

des désistements lorsqu'un jugement a été prononcé (art. 476 C.p.c.), la partie positive de cet art. 784 étant le droit accordé à l'exproprié de demander la révocation du jugement d'homologation et de réclamer des dommages-intérêts lorsque l'expropriant ne fait pas le nécessaire dans les trente jours pour satisfaire à la condamnation. Je ne vois pas dans ce texte une affirmation par le législateur que toutes les règles du désistement en matière d'expropriation doivent être mises de côté et remplacées par celles de l'art. 784. Encore une fois, j'y vois, au contraire, une ré-affirmation des règles générales du désistement, plus la création d'un droit particulier en faveur de l'exproprié.

Je maintiendrais donc tous les appels avec dépens, ceux-ci toutefois devant être limités à deux groupes, soit le groupe Eastern Development et Entreprises Lafleur, d'une part, et le groupe Larissa d'autre part; ces dépens devant comprendre les frais sur la requête en cassation.

Appels accueillis avec dépens.

Procureurs des Entreprises Lafleur (1961) Limitée: Notkin, Luterman & Schwartz, Montréal.

Procureurs de Eastern Development Corporation: Phillips & Vineberg, Montréal.

Procureurs de la Commission scolaire Jérôme Le Royer: Malo, Croteau, Larue, Cyr, Boudreault & Latulippe, Montréal.

Procureurs du Procureur général de la Province de Québec: Geoffrion & Prud'homme, Montréal.

Procureurs du Trust général du Canada: Decary, Guy, Vaillancourt, Bertrand, Bourgeois & Laurent: Montréal.

Procureur de Larissa Development Corporation: Marcel Paquette, Montréal.