

City of Saint-Laurent *Appellant*;

and

Canadair Limited *Respondent*.

1976: November 2 and 3; 1977: November 16.

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

ON APPEAL FROM THE COURT OF APPEAL FOR QUEBEC

Municipal law — Assessment of land — Real value — Intervention by the courts — Cities and Towns Act, R.S.Q. 1964, c. 193, ss. 485, 510, 511 and 514.

Respondent (*Canadair*) owns a huge industrial complex located within the boundaries of appellant, the City of Saint-Laurent (the *City*). At issue is the assessment of the land on which respondent's plants are located. This covers some 7,635,000 square feet and the *City* assessed it for 1967, 1968 and 1969 at \$6,594,000. This assessment was maintained by the board of revision and by the Provincial Court. The Court of Appeal decided to intervene, however, and by majority decision it accepted the valuation of *Canadair's* expert witness rather than that of the *City*, thereby reducing the assessment to \$4,500,000. This Court must decide two questions: was the Court of Appeal justified in intervening, and if so, was it right in adopting the valuation of *Canadair's* expert witness?

Held: The appeal should be dismissed.

The expert witnesses for the *City* and for *Canadair* both used the comparative method of valuation. On the basis of this method the two expert witnesses produced fairly similar basic calculations that would not have justified intervention by the Court of Appeal. According to *Canadair's* expert witness, however, the potential value obtained using the comparative method must be adjusted in order to obtain the real value. This involves taking into account the fact that owing to the unusually large area of the land it is unlikely that a single purchaser will be found. The possibility of selling the land in much smaller lots for purposes of a subdivision must be considered, and this would require land to be set aside for streets, as well as a sales promotion campaign. Using this method, *Canadair's* expert witness arrived at a valuation of approximately \$4,543,000. He also maintained that consideration must be given to other factors such as the low utilization of the land and the fact that it is occupied by buildings that have depreciated substantially, which means that the land does not have the

Ville de Saint-Laurent *Appelante*;

et

Canadair Limited *Intimée*.

1976: 2 et 3 novembre; 1977: 16 novembre.

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

EN APPEL DE LA COUR D'APPEL DU QUÉBEC

Droit municipal — Évaluation de terrains — Valeur réelle — Intervention des tribunaux — Loi des cités et villes, S.R.Q. 1964, c. 193, art. 485, 510, 511, 514.

L'intimée (*Canadair*) est propriétaire d'un vaste complexe industriel situé dans les limites de l'appelante, Ville de Saint-Laurent (la *Ville*). Le litige porte sur l'évaluation des terrains où sont situées les usines de l'intimée. Les terrains mesurent quelque 7,635,000 pieds carrés et la *Ville* les a évalués pour les exercices 1967, 1968 et 1969 à \$6,594,000. Cette évaluation a été maintenue par le bureau de révision des évaluations et par la Cour provinciale. Pour sa part, la Cour d'appel a décidé d'intervenir et, majoritairement, elle a fait prévaloir l'opinion de l'expert de *Canadair* sur celle de la *Ville* et réduite ainsi l'évaluation à \$4,500,000. Cette Cour doit trancher deux questions: l'intervention de la Cour d'appel était-elle justifiée? et, si elle l'était, la Cour d'appel a-t-elle eu raison d'adopter l'évaluation de l'expert de *Canadair*?

Arrêt: Le pourvoi doit être rejeté.

L'expert de la *Ville* ainsi que celui de *Canadair* ont tous deux employé comme méthode d'évaluation la méthode comparative. A partir de cette méthode les deux experts en arrivent à des calculs de base qui ne sont pas tellement différents et qui n'auraient pas justifié l'intervention de la Cour d'appel. Toutefois, selon l'expert de *Canadair*, la valeur potentielle obtenue par méthode comparative doit être rajustée pour arriver à la valeur réelle. Pour ce faire, il faut tenir compte qu'en raison de l'étendue inusitée des terrains, il est improbable qu'on puisse trouver un acheteur unique; il devient nécessaire d'envisager l'hypothèque de la vente des terrains aux fins d'une division en plus petits lots, ce qui nécessiterait des réserves pour les rues et une campagne pour stimuler les ventes. L'expert de *Canadair* en arrive ainsi à une évaluation de quelque \$4,543,000. Il soutient également qu'il faut tenir compte d'autres facteurs comme l'utilisation peu fonctionnelle des fonds de terre et leur occupation par des bâtiments substantiellement dépréciés qui font que les terrains n'ont pas la pleine

full value of vacant land. This method of valuation is called the "land residual technique" and is basically founded on the capitalization of the net income of immovable property. The results obtained by this method give a value of approximately \$4,209,000 for the land.

Even though a Court of Appeal should not interfere lightly with a municipal assessment, such intervention is justified if important factors affecting the value of the immovable were neglected and as a result of this neglect "a real injustice [was] committed". In the case at bar the intervention was justified since the City's expert witness assessed *Canadair's* land as if it were a medium-sized block of vacant land and therefore likely to be sold for immediate high utilization, and failed to take into account the fact that the land was encumbered with depreciated buildings. The low utilization of the land should have been taken into account by the trial judge since it could affect the real value of the land. Sections 510 and 511 of the *Cities and Towns Act*, which deal with the powers of intervention of the Provincial Court, apply also to the Court of Appeal hearing an appeal brought under s. 514.

If the Court of Appeal was justified in intervening and dismissing the municipal assessment, was it right in adopting the valuation of *Canadair's* expert witness? This Court is of opinion that this was the only valuation remaining and that there was no reason to reject it. Moreover, the Court of Appeal did not reject the comparative method *a priori*, only the way in which it was used by the City's expert witness. That Court preferred the adjusted comparative method used by *Canadair's* expert witness along with another method, which served the purpose of confirming or weighing the results obtained using the first method. In basing its decision on the results produced by these two valuation methods the Court of Appeal used its own judgment, as it was obliged to do in a field that is essentially a matter of opinion, and it was right to adopt the valuation of *Canadair's* expert witness.

City of Montreal v. Sun Life Assurance Co. of Canada, [1952] 2 D.L.R. 81 (P.C.), affirming [1950] S.C.R. 220; *Guy Towers Inc. v. The City of Montreal*, [1969] S.C.R. 738, affirming [1968] Que. Q.B. 277; *In re Withycombe Estate, Attorney General of Alberta v. Royal Trust Company*, [1945] S.C.R. 267, applied; *La Compagnie du Marché Central Métropolitain Limitée v. La Ville de Montréal*, [1976] C.A. 59, leave to appeal refused, [1975] 2 S.C.R. viii, distinguished.

valeur de terrains vacants. Cette méthode d'évaluation est appelée «*land residual technique*» et fondamentalement se base sur la capitalisation des revenus nets d'un immeuble. Les résultats obtenus par cette méthode donnent aux terrains une valeur de quelque \$4,209,000.

Même si une Cour d'appel ne doit pas toucher à la légère une évaluation municipale, l'intervention du tribunal d'appel se justifie si des éléments importants affectant la valeur de l'immeuble ont été omis de sorte qu'une «injustice réelle a été commise» par suite de cette omission. En l'espèce, l'intervention était justifiée puisque l'expert de la *Ville* a évalué les terrains de *Canadair* comme s'il s'agissait de terrains vacants de dimensions moyennes et susceptibles, par conséquent, d'être vendus aux fins d'une utilisation immédiate et parfaitement fonctionnelle et n'a pas pris en considération que les terrains étaient encombrés de bâtiments dépréciés. L'utilisation peu fonctionnelle des terrains est un facteur dont le premier juge aurait dû tenir compte puisqu'il est susceptible d'affecter la valeur réelle des terrains. Les articles 510 et 511 de la *Loi des cités et villes* qui prévoient les pouvoirs d'intervention de la Cour provinciale, s'appliquent également à la Cour d'appel lorsqu'il est interjeté appel devant celle-ci en vertu de l'art. 514.

La Cour d'appel ayant eu raison d'intervenir et de rejeter l'évaluation municipale, a-t-elle eu raison d'adopter l'évaluation de l'expert de *Canadair*? Cette Cour est d'avis que cette évaluation était la seule qui restait et qu'il n'y avait pas de motifs de l'écarter. La Cour d'appel n'a d'ailleurs pas rejeté *a priori* la méthode comparative mais la manière dont elle a été utilisée par l'expert de la *Ville*. Elle a préféré la méthode comparative corrigée par un rajustement, employée par l'expert de *Canadair*, ainsi que le recours à une autre méthode qui avait pour objectif de confirmer ou de pondérer les résultats obtenus par la première méthode. En se fondant sur les résultats obtenus par ces deux méthodes d'évaluation, la Cour d'appel a exercé son jugement comme elle devait le faire dans un domaine qui est essentiellement matière d'appréciation et elle a eu raison d'adopter l'évaluation de l'expert de *Canadair*.

Arrêts appliqués: *La Cité de Montréal c. Sun Life Assurance Co. of Canada*, [1952] 2 D.L.R. 81 (C.P.), confirmant [1950] R.C.S. 220; *Guy Towers Inc. c. La Cité de Montréal*, [1969] R.C.S. 738, confirmant [1968] B.R. 277; *In re la succession de Withycombe, Procureur général de l'Alberta c. Royal Trust Company*, [1945] R.C.S. 267; distinction faite avec l'arrêt: *La Compagnie du Marché Central Métropolitain Limitée c. La Ville de Montréal*, [1976] C.A. 59, autorisation d'appel rejetée [1975] 2 R.C.S. viii.

APPEAL from a decision of the Court of Appeal of Quebec¹ allowing the appeal from a judgment of the Provincial Court² and varying the decision of the Board of Revision. Appeal dismissed.

Jack Greenstein, Q.C., for the appellant.

Kelvin J. MacDougall, Q.C., for the respondent.

The judgment of the Court was delivered by

BEETZ J.—At issue is the assessment of land for purposes of municipal taxation. The assessment of land belonging to respondent (“*Canadair*”) made by appellant (“*the City*”) for the years 1967, 1968 and 1969 was maintained by the board of revision and by the Provincial Court: [1970] R.L. 558. *Canadair* took the judgment of the Provincial Court to the Court of Appeal, which, in a majority judgment, decided to intervene, accepting the valuation of *Canadair*’s expert witness rather than that of the *City*. The *City*’s appeal, filed as of right pursuant to s. 36 (old) of the *Supreme Court Act*, impugns the decision of the Court of Appeal and submits to this Court the two questions that must be decided: was the Court of Appeal justified in intervening, and if so, was it right in adopting the valuation of *Canadair*’s expert witness? The decision of the Court of Appeal is published only in the form of a very short summary: [1974] C.A. 613. I will quote several passages of that decision.

The majority opinion in the Court of Appeal was written by the late Gagnon J.A., who described *Canadair*’s property and defined the issue as follows:

[TRANSLATION] The land on which *Canadair* operates has a total area of 7,635,654 square feet. The main block, which is L-shaped, is bounded on the east by the Laurentian Boulevard and on the north by le Chemin du Petit Bois Franc. The Cartierville airport is located in the area enclosed by the L. A second piece of land, rectangular in shape, is located east of the Laurentian Boulevard. A number of buildings are located on the main block, and for purposes of the assessment these were grouped under the names Plant No. 1, Plant No. 2 and Plant No. 4, each including the land around it.

POURVOI contre un arrêt de la Cour d’appel du Québec¹ qui avait accueilli l’appel d’un jugement de la Cour provinciale² et modifié la décision du Bureau de révision des évaluations. Pourvoi rejeté.

Jack Greenstein, c.r., pour l’appelante.

Kelvin J. MacDougall, c.r., pour l’intimée.

Le jugement de la Cour a été rendu par

LE JUGE BEETZ—Il s’agit d’évaluation de terrains pour fins de taxation municipale. L’évaluation des terrains de l’intimée («*Canadair*») faite par l’appelante («*la Ville*») pour les exercices 1967, 1968 et 1969 a été maintenue par le bureau de révision des évaluations et par la Cour provinciale: [1970] R.L. 558. *Canadair* a entrepris le jugement de la Cour provinciale devant la Cour d’appel. Celle-ci, dans un arrêt majoritaire, a décidé d’intervenir et elle a fait prévaloir l’évaluation de l’expert de *Canadair* sur celle de la *Ville*. Le pourvoi de la *Ville*, déposé de plein droit suivant l’art. 36 (ancien) de la *Loi de la Cour suprême*, attaque l’arrêt de la Cour d’appel et nous saisit des deux questions qu’il faut trancher: l’intervention de la Cour d’appel était-elle justifiée? et, si elle l’était, la Cour d’appel a-t-elle eu raison d’adopter l’évaluation de l’expert de *Canadair*? L’arrêt de la Cour d’appel n’est publié que sous la forme d’un résumé fort sommaire: [1974] C.A. 613. J’en citerai plusieurs passages.

Le regretté juge Gagnon a écrit l’opinion majoritaire en Cour d’appel. Voici comment il décrit les immeubles de *Canadair* et comment il délimite le litige:

L’entreprise de *Canadair* est exploitée sur des terrains d’une superficie globale de 7,635,654 pieds carrés. Le bloc principal, en forme de L, est borné à l’est par le boulevard Laurentien et au nord par le Chemin du Petit Bois Franc et l’Aéroport de Cartierville se trouve à l’intérieur du L. Une autre étendue de terrain, de forme rectangulaire, est située à l’est du boulevard Laurentien. Il y a sur le bloc principal toute une série de bâtisses que, pour les fins de l’évaluation, on a regroupées sous l’appellation d’Usine N° 1, Usine N° 2, et Usine N° 4, avec, dans chaque cas, les terrains qui les entourent.

¹ [1974] C.A. 613.

² [1970] R.L. 558.

¹ [1974] C.A. 613.

² [1970] R.L. 558.

The parties agreed on the assessment of the buildings, which was fixed at \$13,991,608.00. The dispute concerns only the value of the land, which was entered on the roll as \$6,594,191.00, but which Canadair considers excessive, requesting that it be reduced to \$4,209,920.00.

We are called upon to determine, in accordance with s. 485 of the *Cities and Towns Act*, the real value of the land.

Two expert witnesses were heard by the Provincial Court, one for the *City* and one for *Canadair*.

The *City's* expert witness used the method which is most commonly used for purposes of municipal assessment, and which, according to the trial judge, was also used by the *City*: the so-called comparative method. He analysed approximately twenty sales of vacant land, most of which, like that of *Canadair*, was intended for industrial or commercial use, and which was located in the vicinity of, or near *Canadair's* land. These sales had taken place between 1959 and 1965. He also examined the *City's* expropriation in 1965 of part of the land belonging to *Canadair*. He used a land depth coefficient in his calculations. The values he arrived at were higher than those entered on the roll, which, according to him, were as follows:

	Area	Municipal assessment	Unit value per sq. ft.
Plant #1	4,438,776.4 sq. ft.	\$ 4,459,046	\$ 1.0045
Plant #2	2,078,629 sq. ft.	\$ 1,236,629	\$ 0.59
Plant #4	1,118,125 sq. ft.	\$ 898,528	\$ 0.80
	7,635,530.4 sq. ft.	\$6,594,203	
	The average is 86.4¢ a square foot.		

(I note that with regard to the area of the land surrounding each plant these data do not coincide with those accepted by the trial judge, who was not contradicted by the Court of Appeal on this point, the latter being 4,438,800 sq. ft. for plant #1, 2,494,129 sq. ft. for plant #2 and 702,725 sq. ft. for plant #4. The total area and total assessment, however, are the same or very close. Counsel for the parties did not mention these differences, which, I believe, do not affect the dispute. I will

Les parties se sont entendues sur l'évaluation des bâtisses qui a été fixée à la somme de \$13,991,608.00. Le litige ne porte que sur la valeur des terrains portée au rôle à la somme de \$6,594,191.00, mais que Canadair trouve excessive et demande de réduire à \$4,209,920.00.

Il s'agit de déterminer, tel que le prescrit l'article 485 de la Loi des Cités et Villes, la valeur réelle des terrains.

Deux experts ont été entendus par la Cour provinciale, celui de la *Ville* et celui de *Canadair*.

L'expert de la *Ville* emploie la méthode la plus couramment utilisée pour fins d'évaluation municipale et qui, selon le premier juge, a aussi été utilisée par la *Ville*, la méthode dite comparative: il analyse une vingtaine de ventes de terrains vacants ayant pour la plupart, comme ceux de *Canadair*, une vocation industrielle ou commerciale et situés dans les environs immédiats ou médiats de ceux de *Canadair*. Ces ventes ont eu lieu entre 1959 et 1965. Il examine en outre l'expropriation par la *Ville* en 1965 d'une partie de terrain appartenant à *Canadair*. Il fait entrer dans ses calculs un coefficient de profondeur des terrains. Il arrive à des valeurs supérieures à celles inscrites au rôle. Celles-ci, selon lui, sont les suivantes:

	Superficie	Evaluation municipale	Valeur unitaire au p.c.
Usine #1	4,438,776.4 p.c.	\$ 4,459,046	\$ 1.0045
Usine #2	2,078,629 p.c.	\$ 1,236,629	\$ 0.59
Usine #4	1,118,125 p.c.	\$ 898,528	\$ 0.80
	7,635,530.4 p.c.	\$ 6,594,203	
	La moyenne est de 86.4¢ le pied carré.		

(Je note que ces données ne coïncident pas, quant à la superficie des terrains de chaque usine, avec celles que le premier juge a retenues sans que la Cour d'appel le contredise sur ce point, et qui sont de 4,438,800 p.c. pour l'usine #1, de 2,494,129 p.c. pour l'usine #2 et de 702,725 p.c. pour l'usine #4. La superficie totale et l'évaluation totale sont cependant les mêmes ou à peu près. Les procureurs des parties n'ont pas mentionné ces différences qui, je crois, n'affectent pas le litige. Je

confine myself to the data accepted by the trial judge.)

Canadair's expert witness used two methods of valuation: the comparative method and a method called "Valuation by land residual technique", which will be discussed below.

Using the comparative method, *Canadair's* expert witness examined some forty sales of vacant industrial land but used only about a dozen of them, some of which had also been used by the *City's* expert witness. He arrived at the following results, which he feels represent the potential value of the land:

	Comparative Method	
	Potential value	Unit value per sq. ft.
Plant #1	\$ 4,084,255	\$ 0.92
Plant #2	\$ 1,272,973	\$ 0.51
Plant #4	\$ 535,437	\$ 0.76
	<u>\$ 5,892,665</u>	

The average is 77.2¢ a square foot.

The difference between these values and those put forward by the *City's* expert witness is due in part to the fact that the two expert witnesses did not use the same depth coefficients. The trial judge was also of the opinion that the valuation by *Canadair's* expert witness was low, and should actually have produced a unit value of 81.2¢ a square foot. This is a matter of opinion.

If these were the only variances between the two assessments, the Court of Appeal would not have intervened.

The problem lies elsewhere. According to *Canadair's* expert witness, the potential value is greater than the real value. Among other things the unusually large area of the land, which makes it unlikely that a single purchaser will be found, must be taken into account and the potential value must be adjusted to arrive at the real value. He gives the following explanation in his report:

We consider that it is important to stress, at the outset, that the total area of land owned by *Canadair* and subject to these appeals is 7,635,654 square feet.

m'en tiendrai aux données retenues par le premier juge.)

L'expert de *Canadair*, lui, emploie, deux méthodes d'évaluation: la méthode comparative et une méthode appelée «*Valuation by land residual technique*» dont il sera question plus bas.

En utilisant la méthode comparative, l'expert de *Canadair* examine une quarantaine de ventes de terrains industriels vacants: il ne s'attache cependant qu'à une douzaine d'entre elles, faisant appel dans certains cas aux mêmes ventes que l'expert de la *Ville*. Il arrive aux résultats suivants qui représentent, selon lui, la valeur potentielle des terrains:

	Méthode comparative	
	Valeur potentielle	Valeur unitaire au p.c.
Usine #1	\$ 4,084,255	\$ 0.92
Usine #2	\$ 1,272,973	\$ 0.51
Usine #4	\$ 535,437	\$ 0.76
	<u>\$ 5,892,665</u>	

La moyenne est de 77.2¢ le pied carré.

La différence entre ces valeurs et celles que l'expert de la *Ville* a confirmées provient en partie de ce que les deux experts n'utilisent pas les mêmes coefficients de profondeur. Le premier juge est aussi d'avis que l'évaluation de l'expert de *Canadair* est basse et devrait plutôt aboutir à une valeur unitaire de 81.2¢ le pied carré, ce qui est affaire d'appréciation.

N'y aurait-il que ces variantes entre les deux évaluations que la Cour d'appel ne serait pas intervenue.

La difficulté est ailleurs. Selon l'expert de *Canadair*, la valeur potentielle est supérieure à la valeur réelle; il faut tenir compte, entre autres, de l'étendue inusitée des terrains, qui rend improbable que l'on puisse trouver un acheteur unique, et il faut rajuster la valeur potentielle pour arriver à la valeur réelle. Voici comment il s'en explique dans son rapport:

[TRADUCTION] Soulignons au départ que la superficie totale des terrains appartenant à *Canadair* et dont il est question dans ces appels est de 7,635,654 p.c.

This is an unusually large area of developed land to be held in one ownership and the value is subject to special considerations, which would not apply to normal industrial lots of 20,000 square feet to 200,000 square feet.

... it is assumed that the land is vacant and available for industrial development. In view of the large area, 7,635,654 square feet, it is unlikely that any single purchaser could be found for the land and if it was divided into fairly large lots around 200,000 square feet, it would require the disposal of about 40 separate lots, which due to the general state of the industrial land market in the western sector of the Island of Montreal, would in our opinion, take at least 5 years.

We have made a survey of recent sales in St. Laurent of industrial land and details of these sales are set out in Appendix "A", Schedule of Land Sales.

None of the sales are for areas as large as the subject property and therefore adjustments are necessary in order to value the land owned by Canadair Limited.

... it is necessary to discount the potential value for the average of the estimated period necessary to dispose of the land in a number of separate parcels. In our opinion, a minimum time for disposal would be five years and we have taken an average period of 2½ years which on the basis of 11%, 8% interest and 3% for taxes, gives a present value discounting factor of .771.

Adjusting the average potential value of the land to obtain the real value would produce a figure of 59.5¢ a square foot.

To check these results, *Canadair's* expert witness considers another possibility: sale of the land in much smaller lots for purposes of a subdivision, which, in his view, would mean setting aside land for streets and would require a more costly sales promotion campaign. If the land thus divided were sold for \$1.10 a square foot, there would be a loss of thirty per cent for secondary streets, parks and other development costs, and the average value of the land before subdivision would be 59.4¢ a square foot.

By making these adjustments, necessitated by the area of the land, to the valuations obtained by the comparative method, *Canadair's* expert witness obtained the following real values:

Il s'agit donc d'une superficie exceptionnellement importante aux mains d'un propriétaire unique et sa valeur dépend de certaines considérations qui n'entrent pas en jeu pour des terrains industriels de 20,000 à 200,000 p.c.

... on suppose que les terrains sont vacants et prêts pour un aménagement industriel. Compte tenu de leur grande superficie, 7,635,654 p.c., il est peu probable de trouver un seul acquéreur pour l'ensemble. Si les terrains étaient lotis en larges parcelles de 200,000 p.c., il faudrait alors vendre environ 40 lots, ce qui, vu l'état général du marché des terrains industriels dans l'ouest de l'Île de Montréal, prendrait au moins, selon nous, cinq ans.

Nous avons fait une étude des ventes récentes de terrains industriels à Saint-Laurent et en donnons le détail à l'annexe A de la liste des ventes de terrains.

Aucune de ces ventes ne portait sur des superficies aussi importantes que celles des terrains en question. L'évaluation de ces derniers nécessite donc certains ajustements.

... il faut réduire la valeur potentielle vu la période moyenne nécessaire à la vente du terrain ainsi loti. A notre avis, la période minimale nécessaire est de 5 ans pour l'ensemble et si nous prenons une période moyenne de 2½ ans par lot, nous arrivons à un coefficient de dépréciation de la valeur actuelle de 0.771, selon un taux de 11% (dont 8% en intérêts et 3% en taxes).

La valeur potentielle moyenne des terrains une fois rajustée pour déterminer la valeur réelle serait de 59.5¢ le pied carré.

Pour contrôler ce résultat, l'expert de *Canadair* considère une autre hypothèse, soit la vente des terrains aux fins d'une subdivision en bien plus petits lots ce qui nécessiterait, selon lui, des réserves pour les rues et une campagne plus coûteuse pour stimuler les ventes. Si les terrains ainsi divisés étaient vendus à raison de \$1.10 le pied carré, il y aurait une perte de 30 pour cent pour les rues secondaires, les parcs et autres frais de développement et les terrains, avant subdivision, auraient une valeur moyenne de 59.4¢ le pied carré.

Avec ces rajustements des évaluations obtenues par la méthode comparative, rajustements dus à l'étendue des terrains, l'expert de *Canadair* obtient les valeurs réelles suivantes:

	Comparative method	
	Adjusted potential value or real value	Unit value per sq. ft.
Plant #1	\$ 3,148,960	\$ 0.709
Plant #2	\$ 981,462	\$ 0.394
Plant #4	\$ 412,822	\$ 0.587
	\$ 4,543,244	

The average is 59.5¢ a square foot.

According to *Canadair's* expert witness, however, the area of the land is not the only factor that should be taken into account. The others include the low utilization of the land and the fact that it is occupied by buildings that have depreciated substantially but are still worth a great deal more than the land. Encumbered with these buildings, the land is depreciated and does not have the full value of vacant land:

The *Canadair Limited* plants are a fairly old established industrial complex; apart from one or two buildings of very early construction, the bulk of the buildings were erected during the war years, 1940-1945 with some subsequent additions.

The complex developed as three separate plants partly due to there being different original occupiers and partly because of the "L" shaped configuration of the land. The general layout of the individual plants and the complex as a whole resulted in a low utilization of the land.

The construction and layout, in our opinion, create a substantial depreciation, for obsolescence, in the buildings, but as the buildings have a reasonable remaining life expectancy, the land also tends also to be reduced in value when considering the present use.

We therefore consider it important to examine the value of the land in relation to the overall value of the property and for this purpose we have made a valuation using the land residual technique.

This second method of valuation, which was used and preferred by *Canadair's* expert witness, was described by Gagnon J.A. as follows:

[TRANSLATION] This method began with the potential gross income that could be produced by the buildings, estimated on the basis of a comparison of industrial rents in the area and his (*Canadair's* expert witness') inspection of appellant's buildings. From this figure he deducted an allowance for vacancy and uncollected rents, administrative costs and actual or estimated operating expenses for this type of property, and so arrived at a net income for the complex as a whole. He then calculated the net income for the buildings alone based

	Méthode comparative	
	Valeur potentielle rajustée ou valeur réelle	Valeur unitaire au p.c.
Usine #1	\$ 3,148,960	\$ 0.709
Usine #2	\$ 981,462	\$ 0.394
Usine #4	\$ 412,822	\$ 0.587
	\$ 4,543,244	

La moyenne est de 59.5¢ le pied carré.

Mais, selon l'expert de *Canadair*, il existe d'autres facteurs que l'étendue des terrains et dont il importe de tenir compte; ces facteurs sont l'utilisation peu fonctionnelle des fonds de terre et leur occupation par des bâtiments substantiellement dépréciés mais conservant encore une valeur de beaucoup supérieure à celle du sol; encombrés par ces bâtiments, les terrains se trouvent dépréciés et n'ont pas la pleine valeur de terrains vacants:

[TRADUCTION] Les usines de *Canadair Limited* forment un ensemble industriel relativement vétuste; la plupart des bâtiments, excepté un ou deux immeubles plus anciens, ont été construits entre 1940 et 1945 et agrandis par la suite.

Le complexe est resté divisé en trois usines distinctes en partie en raison de leurs différents occupants d'origine et en partie en raison de la configuration des terrains en forme de L. La disposition des bâtiments d'usine et l'ensemble du complexe ne permettent pas une utilisation fonctionnelle des terrains.

A notre avis, l'aménagement et la construction font que les bâtiments sont notablement dépréciés, par désuétude, mais comme ces derniers ont encore une durabilité raisonnable, les terrains perdent aussi de leur valeur en raison de leur usage actuel.

Par conséquent, nous estimons qu'il est important d'évaluer les terrains en fonction de la valeur de l'ensemble de la propriété et nous avons adopté à cette fin la méthode de la valeur résiduelle.

Cette autre méthode d'évaluation employée par l'expert de *Canadair* et qu'il préfère à la première est décrite comme suit par le juge Gagnon:

Cette méthode prend comme point de départ le revenu potentiel brut que pourraient rapporter les bâtisses, estimé au moyen d'une comparaison des loyers industriels du secteur et de son (l'expert de *Canadair*) inspection des bâtiments de l'appelante. Il en déduit une provision pour inoccupation et pour loyers non perçus, puis les dépenses d'administration et d'opération actuelles ou estimées pour ce genre de propriété pour en arriver ainsi au revenu net attribuable à l'ensemble du complexe. Il calcule ensuite le revenu net attribuable

on their value as agreed upon by the parties and on a cumulative percentage made up of eight per cent interest, three per cent for taxes and a depreciation rate based on the useful life of each of the buildings.

By deducting the net income for the buildings from the net income for the whole complex, he obtained the net income for the land, which he capitalized at eleven per cent (eight per cent for interest and three per cent for taxes) to obtain the residual value of the land. Because of the low utilization of the land, however, he estimated the area of the land necessary to service the buildings, thus obtaining a unit price per square foot, and applied this price to the total area of the land, since the excess land "should be worth at least the same amount as the land which supports the buildings".

With the exception of estimating the land necessary to service the buildings, this method of valuation appears to be essentially the same as the method used with the replacement value in *The City of Montreal v. Sun Life Assurance Co. of Canada*³, a decision of the Judicial Committee of the Privy Council affirming a decision of this Court⁴, and in *Guy Towers Inc. v. The City of Montreal*⁵, a decision of the Court of Appeal of Quebec affirmed by this Court⁶. This method is called the "land residual technique" because, after the land and buildings as a whole have been assessed, the value of the land, the only issue in this case, is finally arrived at by subtraction. Basically however, this method is founded on the capitalization of the net income of immovable property. It is described in detail by Rivard J.A., who calls it the "economic" value method, in the decision of the Court of Appeal in *Guy Towers Inc. (supra)*.

The results obtained by this method give the following real values:

	Method based on the capitalization of income	
	Real value	Unit value per sq. ft
Plant #1	\$ 3,049,455	\$ 0.687
Plant #2	\$ 1,032,569	\$ 0.414
Plant #4	\$ 127,896	\$ 0.182
	\$ 4,209,920	
The average is 55.1¢ a square foot.		

³ [1952] 2 D.L.R. 81.

⁴ [1950] S.C.R. 220.

⁵ [1968] Que. Q.B. 277.

⁶ [1969] S.C.R. 738.

aux bâtisses seules à partir des valeurs de ces bâtisses dont les parties ont convenu et à un pourcentage cumulatif formé de 8% d'intérêt, de 3% pour les taxes et d'un taux d'amortissement basé sur la vie utile de chacune des bâtisses.

Déduisant du revenu net de l'ensemble le revenu net des bâtisses, il obtient le revenu net des terrains qu'il capitalise à 11% (8% d'intérêt et 3% de taxes), ce qui donne la valeur résiduelle des terrains. Toutefois, puisque l'utilisation des terrains n'est pas fonctionnelle, il estime l'étendue du terrain nécessaire à la desserte des bâtisses, obtient ainsi un prix unitaire au pied carré et applique ce prix à toute l'étendue des terrains, puisque le terrain excédentaire «should be worth at least the same amount as the land which supports the buildings».

Cette méthode d'évaluation ne paraît pas différer, pour l'essentiel, et sauf quant à l'estimation du terrain nécessaire à la desserte des bâtiments, de la méthode employée, avec la valeur de remplacement dans *La Cité de Montréal c. Sun Life Assurance Co. of Canada*³, un arrêt du Comité judiciaire du Conseil privé confirmant un arrêt de cette Cour⁴, et dans *Guy Towers Inc. c. La Cité de Montréal*⁵, un arrêt de la Cour d'appel du Québec confirmé par cette Cour⁶. On appelle cette méthode «land residual technique» parce qu'ayant évalué le terrain et les bâtiments comme un tout, on aboutit ultimement, par soustraction, à la valeur des terrains, seule ici en cause; mais fondamentalement, cette méthode est fondée sur la capitalisation des revenus nets d'un immeuble: elle est décrite en détail dans l'arrêt de la Cour d'appel *Guy Towers Inc. (supra)* par le juge Rivard qui l'appelle la méthode de la valeur «économique».

Les résultats obtenus par cette autre méthode donnent les valeurs réelles suivantes:

	Méthode fondée sur la capitalisation des revenus	
	Valeur réelle	Valeur unitaire au p.c.
Usine #1	\$ 3,049,455	\$ 0.687
Usine #2	\$ 1,032,569	\$ 0.414
Usine #4	\$ 127,896	\$ 0.182
	\$ 4,209,920	
La moyenne est de 55.1¢ le pied carré.		

³ [1952] 2 D.L.R. 81.

⁴ [1950] R.C.S. 220.

⁵ [1968] B.R. 277.

⁶ [1969] R.C.S. 738.

The Court of Appeal rejected the opinion of the *City's* expert witness and fixed the value of *Canadair's* land at \$4,500,000, roughly in between the two valuations of *Canadair's* expert witness.

In my opinion, the Court of Appeal was right to intervene and to reject the *City's* assessment, which had been confirmed by the board of revision and by the Provincial Court.

It is important to remember the powers conferred on the Provincial Court by ss. 510 and 511 of the *Cities and Towns Act*, R.S.Q. 1964, c. 193, which applied at the period in question:

510. The court may, by its judgment, confirm the decision appealed from, annul or amend the same, or render such decision as the council or the board of revision ought to have rendered, or order it to exercise the functions respecting which recourse is had.

511. The decision may be set aside only when a substantial injustice has been committed, and never by reason of any trifling variance or informality.

Section 514 of the same Act, which states that the decision of the Provincial Court may be appealed to the Court of Appeal, specifies the manner of appeal but not the powers of the Court of Appeal. Sections 510 and 511 concern first of all the judgment to be rendered by the Provincial Court, but they also apply to the court responsible for reviewing this judgment. This is the opinion of the Court of Appeal and I concur. The powers of a first appellate tribunal to intervene in a municipal assessment were spelled out by the Judicial Committee in *The City of Montreal v. Sun Life Assurance Co. of Canada* (*supra*), in which the first tribunal to which the decision of the board of revision could be appealed was a judge of the Superior Court, who, in accordance with the Charter of the City of Montreal, studied the record used by the board of revision and heard the parties, but could not hold an inquiry. The Judicial Committee made the following observations regarding the powers of this judge, at p. 98:

... he had at least as wide a power of revision as has a Court of Appeal where a case has been tried by a Judge alone and indeed having regard to the provisions of the

La Cour d'appel a écarté l'opinion de l'expert de la *Ville* et fixé à \$4,500,000 la valeur des terrains de *Canadair*. C'est là, en chiffres ronds, une valeur qui se situe entre les deux évaluations de l'expert de *Canadair*.

A mon avis, la Cour d'appel a eu raison d'intervenir et d'écartier l'évaluation de la *Ville* confirmée par le bureau de révision et par la Cour provinciale.

Il importe de rappeler les pouvoirs conférés à la Cour provinciale par les art. 510 et 511 de la *Loi des cités et villes* S.R.Q. 1964, c. 193, qui s'appliquait à l'époque pertinente:

510. Le tribunal peut, par son jugement, confirmer la décision dont l'appel est porté, l'annuler ou la modifier, ou rendre telle décision que le conseil ou le bureau de révision aurait dû rendre originairement, ou lui ordonner d'exercer les attributions qui font l'objet du recours.

511. La décision ne peut être infirmée que dans le cas où une injustice réelle a été commise, et nullement à cause d'une variante ou d'une irrégularité de peu d'importance.

L'article 514 de la même Loi, qui prescrit qu'il peut être interjeté appel à la Cour d'appel de la décision de la Cour provinciale, prévoit le mode d'appel mais ne précise pas les pouvoirs de la Cour d'appel. Les articles 510 et 511 visent d'abord le jugement que la Cour provinciale est appelé à rendre, mais ils s'appliquent également à la cour qui est chargée de réviser ce jugement. C'est l'avis de la Cour d'appel et c'est aussi le mien. Les pouvoirs d'intervention d'un premier tribunal d'appel en matière d'évaluation municipale ont été précisés par le Comité judiciaire dans *La Cité de Montréal c. Sun Life Assurance Co. of Canada* (*supra*). Dans cette affaire, le premier tribunal d'appel de la décision du bureau de révision était un juge de la Cour supérieure lequel, selon la Charte de la Ville de Montréal, prenait connaissance du même dossier que le bureau de révision, entendait les parties mais ne pouvait tenir d'enquête. Le Comité judiciaire fait les observations suivantes au sujet des pouvoirs de ce juge, à la p. 98:

[TRADUCTION] «... il a au moins des pouvoirs de révision aussi étendus que ceux d'une Cour d'appel saisie d'une affaire jugée par un juge unique et l'on peut même

Charter that he must "proceed with the revision of the valuation submitted to him and with the rendering of such judgment as to law and justice appertain", . . . he is to some extent less fettered than an Appellate Court.

These observations apply *a fortiori* to the Provincial Court in the case at bar, since it did have the power to hold an inquiry pursuant to s. 508 of the *Cities and Towns Act* and did in fact hear expert witnesses. Its powers of intervention and consequently those of the Court of Appeal are surely no less than those of the Superior Court judge in *Sun Life Assurance Co. of Canada (supra)*.

It is not lightly that a tribunal or a Court of Appeal should interfere with a municipal assessment confirmed by the board of revision. There is one case, however, in which the intervention of the first appellate tribunal, or if this is lacking, of the Court of Appeal, is unquestionably necessary; namely, the case in which those who made the decision neglected important factors affecting the value of the immovable and in which, as a result of this neglect, "a real injustice (was) committed", to use the words of s. 511 of the *Cities and Towns Act*. (See also the opinion of Rivard J.A. in *Guy Towers Inc. (supra)*, at pp. 281 and 283.)

In my view the case at bar is such a case. The City's expert witness assessed *Canadair's* land as if it were a medium-sized block of vacant land and therefore likely to be sold for immediate high utilization. He based his comparison on sales of blocks of vacant land ranging in size from 17,500 to 1,952,451 square feet. Only one of the blocks was larger than 1,000,000 square feet and the average was 237,211 square feet, whereas the areas of *Canadair's* pieces of land are 702,725 square feet, 2,494,129 square feet and 4,438,800 square feet for a total of 7,635,654 square feet. In addition, as mentioned above, *Canadair's* land is not vacant but is encumbered with depreciated buildings. I do not believe that by agreeing with the City on the value of its buildings *Canadair* agreed to have its land assessed as if it were vacant when in fact it is not.

dire que, vu les dispositions de la Charte, selon lesquelles il doit «procéder à réviser l'estimation qui lui est soumise et à prendre tout jugement que de droit», . . . il est dans une certaine mesure plus libre qu'une Cour d'appel».

Ces observations s'appliquent *a fortiori* à la Cour provinciale dans la présente affaire, car elle avait le pouvoir de tenir une enquête, suivant l'art. 508 de la *Loi des cités et villes*, et, en fait, elle a entendu des experts. Ses pouvoirs d'intervention et, par voie de conséquence, ceux de la Cour d'appel, ne sont sûrement pas moindres que ceux du premier juge dans l'affaire de la *Sun Life Assurance Co. of Canada (supra)*.

Ce n'est pas à la légère qu'un tribunal ou une Cour d'appel touchera une évaluation municipale confirmée par décision du bureau de révision; mais il est un cas où l'intervention du premier tribunal d'appel ou, à son défaut, celle de la Cour d'appel s'impose indiscutablement: c'est le cas où ceux qui ont pris la décision ont omis des éléments importants affectant la valeur de l'immeuble et où, pour reprendre l'expression de l'art. 511 de la *Loi des cités et villes*, une «injustice réelle a été commise» par suite de cette omission. (Voir également l'opinion du juge Rivard dans l'affaire *Guy Towers Inc. (supra)*, aux pp. 281 et 283).

Nous sommes à mon avis en présence d'un tel cas. L'expert de la *Ville* évalue les terrains de *Canadair* comme s'il s'agissait de terrains vacants de dimensions moyennes et susceptibles par conséquent d'être vendus aux fins d'une utilisation immédiate et parfaitement fonctionnelle. Les ventes sur lesquelles il s'appuie pour faire la comparaison sont celles de terrains vacants ayant une superficie variant entre 17,500 p.c. et 1,952,451 p.c.; un seul de ces terrains excède 1,000,000 p.c.; la moyenne est de 237,211 p.c. Or les terrains de *Canadair* ont respectivement une superficie de 702,725 p.c., 2,494,129 p.c. et 4,438,800 p.c. pour un total de 7,635,654 p.c. Au surplus, et comme il est dit plus haut, les terrains de *Canadair* ne sont pas des terrains vacants, mais des terrains encombrés par des bâtiments dépréciés. Je ne crois pas qu'en s'entendant avec la *Ville* sur la valeur de ses bâtiments, *Canadair* ait consenti à ce que ses terrains soient évalués comme s'il s'agissait de terrains vacants alors qu'en réalité ils ne le sont pas.

Gagnon J.A. made the following observations regarding the size of the land as a factor in the case:

[TRANSLATION] The expert witness Smith (“*Canadair’s* expert witness”) stressed the unusually large size of *Canadair’s* land and gave the opinion that it was unlikely that a single purchaser would be found for such a large piece of land. Though this statement is to some extent hypothetical, it is nevertheless based on fact and should be taken into consideration, especially since it was not disputed by Bigras (“the *City’s* expert witness”), and since the possibility of finding a single purchaser for the entire property is also hypothetical.

Concerning the depreciation of the land because of its low utilization and the fact that it is occupied by rather old buildings, Gagnon J.A. wrote as follows:

[TRANSLATION] Another unusual factor, according to appellant’s appraiser, is the presence on the land of a whole complex of rather ill-assorted buildings situated in such a way that the land is not used as efficiently as it might be.

Appellant’s land quite obviously does not have the unique features that were found in the *Sun Life* building with its “amenities and luxuries”, “too expensive materials and sumptuous decorations” ([1950] S.C.R. 242 and 243). Neither could it be compared to a golf course for which there is no ready market (*The Royal Montreal Golf Club v. Corporation de la Municipalité de la Paroisse de St-Raphaël de l’Île Bizard*, [1964] Que. Q.B. 223) or to the parking lot involved in *Pigeon Hole Parking (Eastern Canada) Limited v. City of Dorval*, [1969] Que. Q.B. 936.

Nevertheless, while taking the circumstances into account, I am of the opinion that the expert witness Smith presented, without contradiction, factors which are likely to affect the market value of the land and which should be taken into consideration . . .

In my view the first point to be considered is that although the buildings are rather old, their value is much greater than the value of the land. Had the relative value of the buildings been negligible, their encumbering effect would not have had to be considered, and the land could have been valued at the full market value for vacant industrial land. It is inconceivable that *Canadair*, as a prudent vendor who is not obliged to sell, would be in this situation, or that a prudent buyer would be prepared to purchase the complex at a price including the full value of vacant land . . .

Le juge Gagnon fait les observations suivantes sur le facteur de l’étendue des terrains:

L’expert Smith («l’expert de *Canadair*») a insisté sur un caractère inusité des terrains de *Canadair*, leur étendue considérable, et il a émis l’opinion qu’il est peu vraisemblable qu’un terrain de cette envergure puisse trouver un seul acheteur. S’il y a une part d’hypothèse dans cette affirmation, elle est toutefois motivée et elle doit être considérée d’autant plus qu’elle n’a pas été discutée par Bigras («l’expert de la *Ville*») et que la possibilité de trouver un seul acheteur pour toute la propriété comporte elle-même sa part d’hypothèse.

Quant à la dépréciation des terrains par suite de leur utilisation peu fonctionnelle et de leur occupation par des bâtiments usagés, le juge Gagnon en traite comme suit:

Un autre facteur particulier, selon l’évaluateur de l’appelante, est la présence sur les terrains de tout un complexe de bâtisses plus ou moins disparates situées de telle façon que les terrains ne sont pas utilisés de façon aussi efficace qu’ils pourraient l’être.

Sans doute que les terrains de l’appelante n’ont pas ce caractère unique qu’on avait reconnu à l’édifice de la *Sun Life* avec ses «amenities and luxuries», «too expensive materials and sumptuous decorations», [1950] R.C.S. pp. 242 et 243. On ne pourrait non plus assimiler leurs particularités à celles d’un terrain de golf pour lequel il n’y a pas de marché courant (*The Royal Montreal Golf Club vs. Corporation de la Municipalité de la Paroisse de St-Raphaël de l’Île Bizard*, [1964] B.R. 223) ou à celles du terrain de stationnement dont il était question dans *Pigeon Hole Parking (Eastern Canada) Limited vs. Cité de Dorval*, [1969] B.R. 936.

Mais, tout en faisant la part des choses, je suis d’avis que l’expert Smith a mis en lumière, et cela sans contradiction, des facteurs susceptibles d’affecter la valeur marchande des terrains et dont il faut tenir compte . . .

A mon avis, il faut d’abord considérer que la valeur des bâtisses, malgré une certaine vétusté, excède par une marge considérable la valeur des terrains. Si les bâtisses avaient eu plutôt une valeur relativement négligeable, on n’aurait pas à tenir compte de leur effet d’encombrement et l’on pourrait évaluer les terrains à la pleine valeur marchande de terrains industriels vacants. On ne peut concevoir que *Canadair*, vendeur prudent qui n’est obligé de vendre, puisse être dans cette situation, ni qu’un acheteur prudent serait prêt à payer pour le complexe un prix comprenant la pleine valeur de terrains vacants . . .

Section 485 of the *Cities and Towns Act* states that the assessors shall assess taxable property according to its real value. In my opinion, a prudent buyer would also consider this particular property belonging to Canadair as a whole, and since the buildings are still the most important part of this property, while the land is secondary, I believe that although we should respect the parties' agreement regarding the value of the buildings we must, in fairness to the taxpayer who has in his possession not hypothetical land and buildings but rather a complex of specific land and buildings, consider the depreciation of the land as a result of the location of the buildings.

The conclusion reached by Gagnon J.A. is that the case at bar is one in which intervention is justified.

I entirely agree.

One of the reasons for the dissent of Montgomery J.A. in the Court of Appeal was related to the low utilization of the land. He said that after consulting the plans he was not convinced that the land was not fully utilized, and in any case he doubted the existence in practice of an ideal utilization of land for industrial purposes. Nevertheless, it appears to me that the trial judge recognized, at least implicitly, the existence of a low utilization factor for the land, and like the Court of Appeal, accepted the opinion of *Canadair's* expert witness. He refused to take this factor into consideration, not because he disputed its existence but for the following reasons:

Furthermore, the Court cannot see why the use which the proprietor makes of his land should affect its basic value. If two adjoining industries occupy similar land, and one makes a less efficient use of its land than the other, it would be immoral to put a premium on this inefficiency by according it a lower tax per square foot, whilst its more efficient neighbour would by comparison be penalized for its greater competence.

In my opinion, the trial judge erred in refusing to consider a factor of which existence he accepted, on the ground that to take it into account would be to put a premium on inefficiency. Municipal taxes do not exist for the purpose of promoting efficiency. They are founded on the real value of immovable property. When this value is affected by the use that is made of the land, for which the

L'article 485 de la Loi des cités et villes prescrit aux estimateurs de faire l'évaluation des biens imposables suivant leur valeur réelle. A mon avis, un acheteur prudent considérerait lui aussi la propriété particulière de Canadair comme un tout et puisque ce sont encore les bâtisses qui sont le principal et les terrains l'accessoire, je crois que, tout en respectant l'accord des parties sur la valeur des bâtisses, il faut considérer la dépréciation dont sont affectés les terrains par la situation des bâtiments afin de rendre justice au contribuable qui a en sa possession non pas des terrains et des bâtisses hypothétiques, mais bien un complexe de terrains et de bâtisses particuliers.

Et le juge Gagnon de conclure qu'il s'agit d'un cas où il y a lieu d'intervenir.

Je suis entièrement d'accord.

L'un des motifs de dissidence du juge Montgomery en Cour d'appel porte sur l'utilisation peu fonctionnelle des terrains. Le juge Montgomery se dit non convaincu, après avoir consulté les plans, que les terrains ne sont pas pleinement utilisés et, de toute façon, il doute que l'on puisse en pratique utiliser une terre de façon idéale à des fins industrielles. Pourtant, le premier juge me paraît avoir reconnu au moins implicitement l'existence d'un facteur d'utilisation peu fonctionnelle des terrains et accepté, comme la Cour d'appel, l'opinion de l'expert de *Canadair*. S'il refuse d'en tenir compte, ce n'est pas parce qu'il conteste l'existence de ce facteur mais pour les motifs suivants:

[TRADUCTION] En outre, la Cour ne voit pas comment l'utilisation qu'en fait le propriétaire peut affecter la valeur de base du terrain. Si deux entreprises voisines occupaient des terrains similaires et que l'une d'entre elles les utilisait moins efficacement, il serait immoral d'accorder à cette dernière une prime à l'inefficacité en abaissant le montant de la taxe au pied carré et de pénaliser ainsi, par comparaison, l'entreprise la plus efficace.

Je crois que le premier juge a erré en refusant de considérer un élément dont il ne nie pas l'existence, au motif qu'en tenir compte serait donner une prime à l'inefficacité: les taxes municipales ne sont pas des taxes d'encouragement à l'efficacité; elles sont fondées sur la valeur réelle des immeubles; lorsque celle-ci est affectée par l'usage que l'ont fait des terrains, ce dont le propriétaire actuel

current owner may or may not be responsible but which a purchaser would take into consideration, the law requires that this circumstance be taken into account like any other circumstance that affects the real value.

It is perhaps unusual to apply a depreciation factor to land rather than buildings, but if the low utilization of a building could be taken into consideration in *The City of Montreal v. Sun Life Assurance Co. of Canada (supra)*, I do not see what principle would prevent us from doing the same for land under the proper circumstances. Otherwise, since the buildings are assessed according to their real value and the land on which they are built is assessed according to the value it would have if it were fully utilized, there is a danger of arriving at a value for the property as a whole that is greater than an expropriation indemnity.

With regard to the unusually large area of the land the trial judge adopted contradictory positions: at the beginning of his judgment he stated that *Canadair's* expert witness had convinced him that it would take an average of at least five years to sell such a large block of land, but later he stated that this period appeared to him to be excessive. In any case, he refused in principle to take this factor into account in a case in which the land was developed and had already been subdivided, as he said it was in the case at bar:

The Court can see no reason why the intrinsic value of one square foot of land of the appellant's property should be worth less than one square foot of the property of its neighbours which is adjacent and subject to the same zoning and economic conditions, merely because the square foot of land on the appellant's property is part of a much larger parcel which in turn supports a larger enterprise.

I would note only that the point at issue is the real value of particular blocks of land and not the intrinsic value of a square foot of land.

Montgomery J.A. was apparently not opposed in principle to considering the size of a block of land but (and this was another reason for his dissent) in his view the opinion of *Canadair's* expert witness

peut être ou ne pas être responsable, mais dont un acheteur ferait état, la loi veut que l'on tienne compte de cette circonstance, comme de toutes celles qui affectent la valeur réelle.

Il est peut-être inusité que l'on applique un facteur de dépréciation à des terrains plutôt qu'à des bâtiments mais si, dans *La Cité de Montréal c. Sun Life Assurance Co. of Canada (supra)*, on a pris en considération l'utilisation non fonctionnelle d'un édifice, je ne vois pas quelle raison de principe empêcherait que l'on fasse de même pour des terrains lorsque les circonstances s'y prêtent. Autrement, les bâtiments étant évalués suivant leur valeur réelle et les terrains qui les supportent, suivant la valeur qu'ils auraient s'ils étaient pleinement utilisés, on risquerait d'aboutir, pour l'ensemble, à une valeur qui excède une indemnité d'expropriation.

Pour ce qui est de l'étendue inusitée des terrains, le premier juge adopte des positions contradictoires: au début de son jugement, il se déclare convaincu par l'expert de *Canadair* qu'il faudrait cinq ans en moyenne pour vendre des terrains aussi étendus; mais il déclare un peu plus loin que cette période lui paraît excessive. De toutes façons, il refuse en principe de tenir compte de ce facteur dans un cas où les terrains sont développés et ont déjà été subdivisés, comme il dit que c'est le cas en l'espèce:

[TRADUCTION] La Cour ne voit pas pourquoi la valeur intrinsèque du pied carré de terrain appartenant à l'appelante serait inférieure à celle du pied carré des terrains voisins et soumis au même zonage et aux mêmes conditions économiques, pour la simple raison que ce pied carré de la propriété de l'appelante fait partie d'une parcelle beaucoup plus étendue qui, en outre, est occupée par une entreprise plus importante.

Je ferai seulement remarquer qu'il s'agit de déterminer la valeur réelle de terrains bien particuliers et non pas la valeur intrinsèque de pieds carrés de terrain.

Le juge Montgomery lui, ne s'opposerait pas en principe à considérer le facteur de l'étendue des terrains mais, (et c'est là un autre motif de sa dissidence), l'opinion de l'expert de *Canadair*

was based on false premises, namely that *Canadair's* property formed a single block:

The largest part of the land is occupied by or used in connection with Plant No. 1. This has a total area of 4,438,800 square feet, but it is divided by the Laurentian Boulevard into two blocks, and that to the East of the Boulevard, having a total area of 1,637,993 square feet, is itself divided into two parts by Poirier Street. The largest single block is that occupied by Plant No. 1 west of the Boulevard, and that has a total area of only 2,800,807 square feet (v. Smith's report, Exhibit P-5, at page 53).

This is not so much larger that the area of some of the pieces of land conveyed by the deeds used by Bigras as a basis of comparison. I cannot agree that a block of land held by a taxpayer should be valued at a reduced rate merely because the taxpayer holds other blocks of land in the vicinity.

The blocks of land owned by *Canadair* are almost contiguous. Where this is not the case, they are separated only by a boulevard or a street. Counsel for *Canadair* state in their factum that the areas east and west of the Laurentian Boulevard are joined by a tunnel and this appears to be confirmed by some of the plans found in the record. In any case, all of the land is used by *Canadair* for its aircraft manufacturing undertaking and it is the immovable property as a whole of this undertaking that is to be assessed, even though the value of the buildings was agreed upon at the beginning of the dispute. In view of these circumstances it seems to me to be inaccurate, and I say this with deference, to maintain that *Canadair* is asking for what amounts to a reduction in the taxes on one or other of its blocks of land on the pretext that it owns other blocks of land in the vicinity. If the immense area of the land affects its real value, then it must be taken into consideration. The record contains only the uncontested opinion of *Canadair's* expert witness on this point, since the *City's* expert witness did not discuss this aspect of the question at all.

For these reasons it is my opinion that the Court of Appeal was justified in intervening and dismissing the municipal assessment.

There remains the other question: Was the Court of Appeal right in adopting the valuation of

repose selon lui sur de fausses prémisses, savoir, que la propriété de *Canadair* ne forme qu'un seul bloc:

[TRADUCTION] La majeure partie des terrains, soit au total 4,438,800 p.c. est occupée par l'usine n° 1. Elle est divisée en deux par le boulevard Laurentien et la partie située à l'est du boulevard (1,637,993 p.c.) est elle-même divisée en deux par la rue Poirier. La parcelle d'un seul tenant la plus importante est occupée par l'usine n° 1 à l'ouest du boulevard et représente au total une superficie de 2,800,807 p.c. seulement (voir le rapport de Smith, pièce P-5, à la p. 53).

Cette dernière parcelle n'est pas d'une superficie tellement supérieure à celles des terrains dont les actes de vente ont servi de base de comparaison à Bigras. Je ne puis admettre qu'une parcelle appartenant à un contribuable soit sous-évaluée pour la simple raison que ce contribuable possède d'autres terrains dans le voisinage.

Les terrains de *Canadair* sont presque contigus. A certains endroits où ils ne le sont pas, c'est parce qu'ils sont seulement séparés par un boulevard ou une rue. Dans leur mémoire, les procureurs de *Canadair* affirment que les terrains situés à l'est et à l'ouest du boulevard Laurentien sont reliés par un tunnel et cette affirmation paraît confirmée par certains des plans qui se trouvent au dossier. Quoiqu'il en soit, ces terrains desservent tous l'entreprise d'avionnerie de *Canadair* et ce sont les immeubles de cette entreprise qu'il s'agit d'évaluer dans leur ensemble même s'il y a eu entente au début du litige sur la valeur des bâtiments. Vu ces circonstances, il me semble inexact, je le dis avec égard, de soutenir que *Canadair* demande l'équivalent d'une réduction de taxe pour l'un ou l'autre de ses terrains sous prétexte qu'elle possède d'autres terrains dans le voisinage. Si l'immensité des terrains affecte leur valeur réelle, il devient nécessaire de la prendre en considération. Le dossier ne comprend sur ce point que l'opinion non contredite de l'expert de *Canadair*, l'expert de la *Ville* n'ayant aucunement discuté cet aspect de la question.

Pour ces motifs, je suis d'opinion que la Cour d'appel a eu raison d'intervenir et de rejeter l'évaluation municipale.

Reste l'autre question: La Cour d'appel a-t-elle eu raison d'adopter l'évaluation de l'expert de

Canadair's expert witness? I believe so. This was the only valuation that remained and there was no reason to reject it.

The trial judge and Montgomery J.A. were especially critical of the use by *Canadair's* expert witness of the valuation method based on capitalization of income. They pointed out the great complexity of this method and the variable results that it produces depending on the criteria used, such as the rate of interest for purposes of capitalization, for example. In the opinion of the trial judge use of this method is not justified when it is possible to use the method of comparing sales. In the opinion of Montgomery J.A. the trial judge was not obliged to accept the results produced by the income capitalization method. Finally, both Montgomery J.A. and the trial judge noted the disparity between the two valuations of the land around plant # 4 made by *Canadair's* expert witness, depending on whether he used the comparative method or the income capitalization method.

It is important to note that although the Court of Appeal preferred the valuation made by *Canadair's* expert witness, it did not reject the comparative method *a priori*, only the way in which it was used by the *City's* expert witness. The Court of Appeal was not choosing between two methods of valuation, but was determining the real value of land on the basis of results obtained by the same expert using two different methods.

Since it was occupied land rather than vacant land or buildings that was being assessed, it would perhaps have been difficult to use the valuation method based on replacement cost, which is not mentioned by either of the expert witnesses. The comparative method, when used without any correctives or adjustments as it was by the *City's* expert witness, ignored important factors that affected the value of the land. In addition, it is doubtful that any sales of land comparable to that of *Canadair* and including similar buildings have taken place in the area. None are mentioned by the two expert witnesses. There remained the comparative method with an adjustment to take into account at least one relevant factor, the unusually large area of the land. Since this was not the only factor to be considered, however, it was not

Canadair? Je le crois. C'était la seule qui restait et il n'y avait pas de motif de l'écartier.

Le premier juge et le juge Montgomery critiquent particulièrement l'emploi par l'expert de *Canadair* de la méthode d'évaluation fondée sur la capitalisation des revenus; ils soulignent la grande complexité de cette méthode et les résultats variables qu'elle donne selon les critères utilisés, tel, par exemple, le taux de l'intérêt pour fins de capitalisation; selon le premier juge, l'emploi de cette méthode n'est pas justifié lorsqu'il est possible d'avoir recours à la méthode de comparaison des ventes. Selon le juge Montgomery, le premier juge n'était pas tenu d'accepter les résultats donnés par la méthode de la capitalisation des revenus; enfin, et le juge Montgomery et le premier juge notent la disparité des deux évaluations faites par l'expert de *Canadair* pour les terrains de l'usine # 4, selon qu'il emploie la méthode comparative ou la méthode de capitalisation des revenus.

Il est important de noter que si la Cour d'appel préfère l'évaluation de l'expert de *Canadair*, elle ne rejette pas *a priori* la méthode comparative mais la manière dont elle a été utilisée par l'expert de la *Ville*. La Cour d'appel ne choisit pas entre deux méthodes d'évaluation. Elle détermine la valeur réelle des terrains à partir des résultats obtenus par l'utilisation de deux méthodes distinctes employées par le même expert.

S'agissant de terrains occupés et non de terrains vacants ou de bâtiments, il était peut être difficile d'avoir recours à la méthode d'évaluation fondée sur le coût de remplacement, que ni l'un ni l'autre des experts ne mentionne. La méthode comparative employée sans aucun correctif ou rajustement, comme elle l'a été par l'expert de la *Ville*, ignorait des éléments importants affectant la valeur des terrains. Au surplus, il est douteux qu'il y ait eu dans la région des ventes de terrains comme ceux de *Canadair* et supportant des bâtiments semblables. Les deux experts n'en mentionnent aucune. Restait la méthode comparative corrigée par un rajustement tenant compte d'au moins un élément pertinent, l'étendue inusitée des terrains. Mais cet élément n'étant pas le seul qu'il faille considérer, il n'était pas interdit d'avoir également recours à une

improper to use in addition another method, which had as its objective to take all the factors into account and which served the additional purpose of confirming or weighing the results obtained using the first method. In basing its decision on the results produced by two valuation methods the Court of Appeal acted in essentially the same way as this Court and the Judicial Committee did in *The City of Montreal v. Sun Life Assurance Co. of Canada* (*supra*). In establishing the valuation itself the Court was exercising a power provided for in s. 510 of the *Cities and Towns Act*, and in choosing a valuation between the two given by *Canadair's* expert witness it was using its own judgment as it was obliged to do in a field that is essentially a matter of opinion.

The valuation method based on capitalization of income entails a risk of inaccuracy, but it is not heresy to fall back on it when other methods fail or to use it along with other methods that are not fully satisfactory. It was used for buildings in *The City of Montreal v. Sun Life Assurance Co. of Canada* (*supra*) and in *Guy Towers Inc.* (*supra*). It was also used, however, for the land in *In re Withycombe Estate, Attorney General of Alberta v. Royal Trust Company*⁷, a case involving estate tax in which the value of a piece of land and that of a theatre built on the land were determined separately, using different methods. In a recent decision, *La Compagnie du Marché Central Métropolitain Limitée v. The City of Montreal*⁸, the Court of Appeal, upholding the Provincial Court, decided that the board of revision had been justified in rejecting the method called "Valuation by land residual technique". Leave to appeal to this Court was denied⁹. One of the reasons for rejecting this method in that case was that the necessary economic data were not available. This is not so in the case at bar. Appellant in *La Compagnie du Marché Central Métropolitain Limitée* (*supra*) also proposed to use this method to value the land and another method to value the buildings, which again is not so in the case at bar where the parties are agreed on the value of the

autre méthode qui ait pour objectif de tenir compte de tous les éléments, et pour utilité additionnelle de confirmer ou de pondérer les résultats obtenus par la première méthode. En se fondant sur les résultats obtenus par deux méthodes d'évaluation, la Cour d'appel, pour l'essentiel, n'a pas agi autrement que cette Cour et le Comité judiciaire dans *La Cité de Montréal c. Sun Life Assurance Co. of Canada* (*supra*). En fixant elle-même l'évaluation, elle exerçait un pouvoir prévu par l'art. 510 de la *Loi des cités et villes*, et en choisissant une évaluation se situant entre les deux évaluations de l'expert de *Canadair* elle se servait de son jugement, comme elle devait le faire dans un domaine qui est essentiellement matière d'appréciation.

La méthode d'évaluation fondée sur la capitalisation des revenus comporte des risques d'inexactitude mais ce n'est pas une hérésie que d'y avoir recours lorsque les autres méthodes font défaut ou en même temps que d'autres méthodes qui ne donnent pas pleinement satisfaction. Elle a été utilisée pour des bâtiments dans *La Cité de Montréal c. Sun Life Assurance Co. of Canada* (*supra*) et dans *Guy Towers Inc.* (*supra*). Mais elle a aussi été utilisée pour des terrains dans *In re la succession de Withycombe, Procureur général de l'Alberta c. Royal Trust Company*⁷, une affaire d'impôt successoral où la valeur d'un terrain et celle d'un théâtre qui s'y trouvait érigé ont été fixées séparément et par des méthodes différentes. Dans un arrêt récent, *La Compagnie du Marché Central Métropolitain Limitée c. La Ville de Montréal*⁸, la Cour d'appel, confirmant la Cour provinciale, a décidé que le bureau de révision avait eu raison d'écarter la méthode appelée «*Valuation by land residual technique*». La permission d'interjeter appel à cette Cour a été refusée⁹. L'une des raisons pour lesquelles cette méthode a été écartée dans cet arrêt tient au fait que les données économiques requises pour l'utiliser n'étaient pas disponibles. Ce n'est pas notre cas. L'appelante proposait également, dans *La Compagnie du Marché Central Métropolitain Limitée*, (*supra*) d'employer cette

⁷ [1945] S.C.R. 267.

⁸ [1976] C.A. 59 (summary).

⁹ [1975] 2 S.C.R. viii.

⁷ [1945] R.C.S. 267.

⁸ [1976] C.A. 59 (résumé).

⁹ [1975] 2 R.C.S. viii.

buildings. In *La Compagnie du Marché Central Métropolitain Limitée (supra)*, the Court of Appeal expressed the opinion that this overall method could not be used to assess the land while other methods were used to assess the buildings. I do not have to decide whether this opinion is compatible with the judgment in *Withycombe (supra)*.

In the case at bar the first valuation method used by *Canadair's* expert witness and the results he obtained were not disputed by the *City's* expert witness. In my view, the Court of Appeal was justified in considering these results. The *City's* expert witness did comment on the second method, however, but without rejecting its principle or any of its actual modalities, save one. He simply pointed out that it entailed a risk of inaccuracy, and expressed the opinion that the interest rate of eight per cent used by *Canadair's* expert witness was rather high. He did not, however, dispute any of the other figures chosen by him:

[TRANSLATION] Q. Mr. Bigras, you were present this morning at Mr. Smith's presentation. Can you tell us what you think of the second method that Mr. Smith says he used, the residual value method?

A. It is a method, Your Lordship, that is advisable in certain circumstances and that is often used, I would say, as a guide where such a guide is felt to be particularly necessary. An example would be the valuation of vacant land in a neighbourhood or geographical area where everything had been built up for a long time, so that there were no comparable sales. Since there is no vacant land, we can't rely on what has actually happened in the vicinity.

In such a case we may have to look very far afield, and this may produce errors one way or the other in the sales to be compared. The method employed by Mr. Smith this morning is used as a corrective.

I wonder, though, whether it is the best method in the present case. It entails a risk of inaccuracy . . .

That is why I say that an accurate figure can have a considerable effect on the value of the land. It has its

méthode pour évaluer le terrain et une autre méthode pour évaluer les bâtiments, ce qui n'est pas non plus notre cas où les parties se sont entendues sur la valeur des bâtiments. Dans *La Compagnie du Marché Central Métropolitain Limitée, (supra)*, la Cour d'appel exprime l'opinion que cette méthode globale ne saurait se conjuguer, pour l'évaluation du terrain, avec d'autres méthodes employées pour l'évaluation des bâtiments. Je n'ai pas à décider si cette opinion est compatible avec l'arrêt *Withycombe (supra)*.

Dans la présente affaire, la première méthode d'évaluation employée par l'expert de *Canadair* et ses résultats n'ont pas été contestés par l'expert de la *Ville*. La Cour d'appel pouvait, je crois, s'en inspirer. L'expert de la *Ville* a cependant commenté la deuxième méthode sans pourtant la rejeter ni dans son principe ni dans aucune de ses modalités sauf une. Il souligne seulement qu'elle comporte des dangers d'inexactitude et il exprime l'avis que le taux d'intérêt de 8 pour cent, utilisé par l'expert de *Canadair* est quelque peu élevé. Mais il ne conteste aucune autre valeur choisie par ce dernier:

Q. Monsieur Bigras, vous avez assisté ce matin à l'exposé de monsieur Smith. Pouvez-vous nous dire ce que vous pensez de la deuxième méthode que monsieur Smith a dit avoir employée, la méthode par valeur résiduelle?

R. C'est une méthode, Votre Seigneurie, qui est recommandable dans certaines circonstances, qui est employée fréquemment, je dirais, comme guide où l'on en sent un besoin plus pressant. Ça serait dans le cas de tenter d'évaluer du terrain vacant dans un quartier ou une section géographique où le tout est construit depuis longtemps; on n'a pas de ventes comparatives. Il n'y a pas de terrain vacant, on ne peut pas s'appuyer sur les faits dans le voisinage.

Et là il nous faut aller peut-être très loin ailleurs et en faisant cela on peut peut-être errer dans un sens ou dans l'autre dans les ventes comparatives; et l'on se sert, pour se corriger, de la méthode qu'a utilisé monsieur Smith ce matin.

Je me demande toutefois si dans le cas présent c'est la meilleure méthode. La même méthode présente des dangers d'inexactitude . . .

Et c'est pour cela que je dis qu'une exactitude dans un des facteurs peut se refléter sur la valeur de terrain

value, Your Lordship, but I wonder whether it was the best method under the circumstances, when there were a number of comparable sales.

In these circumstances the Court of Appeal was also justified in considering the results obtained by the second valuation method.

As for the disparity between the two valuations of the land around plant #4 made by *Canadair's* expert witness, the witness himself was well aware of it. He explained in his testimony in chief that plant #4 is the only one located at an intersection, which tends to increase the value of the land if it is valued as if it were vacant. The same piece of land, however is also the one with the lowest utilization, which reduces its value according to the second valuation method.

Gagnon J.A. made the following observation on this point:

[TRANSLATION] I have not failed to notice the considerable disparity in Smith's own figures between the value of the land around Plant No. 4 according to the discount method (58.7¢) and the value obtained by the residual value method (18.2¢). However, even if the corner lot should have been assigned a much higher value, as it was by the trial court, this would not make a significant difference. I do not believe that we are called upon to do all the calculations of the expert witnesses over again or to search for a compromise formula at any cost. Taking into consideration Smith's opinion as a whole, I think I would be fair to both parties by fixing the valuation of *Canadair's* land at \$4,500,000 . . .

In my opinion, the Court of Appeal was right to adopt the valuation of *Canadair's* expert witness.

I would dismiss the appeal with costs.

Appeal dismissed with costs.

Solicitors for the appellant: Geoffrion, Prud'homme, Chevrier, Cardinal, Marchessault, Mercier & Greenstein, Montreal.

Solicitors for the respondent: Duquet, MacKay, Weldon & Bronstetter, Montreal.

d'une façon considérable, mais elle a sa valeur, Votre Seigneurie. Mais je me demande si dans l'occurrence c'était la meilleure, quand on a certaines ventes comparatives.

Dans ces circonstances, la Cour d'appel pouvait également s'inspirer des résultats obtenus par la deuxième méthode d'évaluation.

Quant à la disparité des deux évaluations faites par l'expert de *Canadair* pour les terrains de l'usine #4, cet expert en est fort conscient. Il explique dans son témoignage principal que l'usine #4 est la seule qui soit située à une intersection, ce qui tend à augmenter la valeur du terrain si on l'évalue comme s'il était vacant. D'autre part, c'est aussi le terrain dont l'utilisation serait la moins fonctionnelle ce qui déprécie sa valeur suivant la deuxième méthode d'évaluation.

Le juge Gagnon remarque à ce sujet:

Je n'ai pas manqué de noter la disparité considérable, dans les propres chiffres de Smith, entre la valeur des terrains de l'usine N° 4 établis suivant la méthode d'escompte (58.7¢) et celle obtenue par la méthode de valeur résiduelle (18.2¢). D'un autre côté, même s'il fallait attribuer au lot de coin une valeur beaucoup plus considérable, comme l'a fait le tribunal de première instance, cela ne ferait pas une différence significative. Je ne crois pas que ce soit notre rôle de refaire le calcul des experts, ni de chercher à tout prix une formule de compromis. Tenant compte de l'opinion de Smith dans son ensemble, je croirais rendre justice aux deux parties en fixant l'évaluation des terrains de *Canadair* à la somme de \$4,500,000. . . .

Selon moi, la Cour d'appel a eu raison d'adopter l'évaluation de l'expert de *Canadair*.

Je rejetterais le pourvoi avec dépens.

Pourvoi rejeté avec dépens.

Procureurs de l'appelante: Geoffrion, Prud'homme, Chevrier, Cardinal, Marchessault, Mercier & Greenstein, Montréal.

Procureurs de l'intimée: Duquet, MacKay, Weldon & Bronstetter, Montréal.