

LUDGER CHARPENTIER (*Petitioner*) .. APPELLANT;

1954
*Oct. 6
1955

AND

HER MAJESTY THE QUEEN }
(*Defendant*)

RESPONDENT.

*Jan. 25

ON APPEAL FROM THE EXCHEQUER COURT OF CANADA

Petition of right—Sale of land to Crown—Crown’s liability for municipal taxes—Former owner claiming reimbursement for taxes paid.

On April 27, 1949, by a deed of sale, to which was attached the order-in-council authorizing the purchase, the Crown bought a property in Montreal from the appellant. The deed provided that the Crown would pay all the taxes “à compter du 1^{er} avril courant (1949)”. The order-in-council authorized the payment of the purchase price “together with such amount as may be legally due by the Crown in respect of taxes or other adjustments . . .”.

The Crown reimbursed the appellant one twelfth of the municipal taxes for the year 1948-49. In October 1949, the municipality claimed payment from the appellant of the municipal taxes which were due for the year commencing May 1, 1949. The by-law imposing that tax had been adopted in March 1949.

Upon threat of legal action by the municipality, the appellant paid the tax and claimed from the Crown, by petition of right, the reimbursement of it. The Exchequer Court dismissed the appellant’s claim.

Held: The appeal should be dismissed.

The taxes for which reimbursement was sought were not those which the Crown had consented to pay. By the terms of the order-in-council, the only obligation assumed in this respect by the Crown was to pay the taxes legally due by it, and the Crown is not liable for municipal taxes other than those levied for municipal services, which was not the case here.

The representative of the Crown could not bind the Crown to make a payment which was not authorized, nor could or did the Minister, through the mandate given to the Crown’s representative, intend or undertake to ratify such an obligation. Indeed, at the time of the contract, the taxes were not due from anyone.

APPEAL from the judgment of the Exchequer Court of Canada, Thorson P., dismissing the appellant’s petition of right.

R. Reeves, Q.C. for the appellant.

A. J. Campbell, Q.C. for the respondent.

*PRESENT: Kerwin C.J. and Taschereau, Kellock, Fauteux and Abbott JJ.

1955
 CHARPENTIER
 v.
 THE QUEEN

The judgment of the Court was delivered by:—

FAUTEUX J.:—Les faits donnant lieu à ce litige peuvent substantiellement se résumer comme suit:—Aux termes d'un acte notarié, fait et signé à Montréal, le 27 avril 1949, Sa Majesté aux droits du Canada, agissant par le Ministre des Travaux Publics représenté à l'acte par Roland Simard, achetait de l'appelant un immeuble, rue Notre-Dame, en la cité de Montréal, et assumait entre autres obligations, celle

De payer les taxes, tant municipales que scolaires et toutes impositions foncières auxquelles peut ou pourra être assujetti ledit immeuble à compter du 1^{er} avril courant (1949).

En fait, l'appelant fut, à la signature du contrat, remboursé du douzième des taxes payées par lui pour l'exercice commençant le 1^{er} mai 1948 et se terminant le 30 avril 1949. De cet ajustement, les parties parurent satisfaites et rien ne se produisit jusqu'au 1^{er} octobre 1949 alors que l'appelant reçut, de la cité, un compte de taxes s'élevant à la somme de \$7,803.60. Le paiement de cette taxe foncière était exigé des contribuables en vertu d'un règlement adopté par la cité le 14 mars 1949,—par conséquent, antérieurement à la vente,—décrétant qu'une contribution foncière générale représentant un dollar et trente-trois cents et demi pour chaque cent dollars de la valeur des immeubles imposables telle que portée au rôle d'évaluation, était imposée et devait être prélevée pour l'année commençant le 1^{er} mai 1949 et se terminant le 30 avril 1950, et statuant de plus que cette contribution foncière constituait une charge grevant les immeubles imposés et en rendant le propriétaire personnellement responsable. Sur réception de ce compte, l'appelant invoqua la clause précitée du contrat, refusa de payer, chercha ensuite mais vainement à faire acquitter ces taxes par l'intimée et dut, éventuellement, pour éviter d'être poursuivi par la cité, se résoudre à en faire lui-même le paiement.

C'est alors que, s'appuyant toujours et uniquement sur la clause précitée du contrat, il se retourna contre l'intimée pour lui réclamer, par pétition de droit, le remboursement de cette somme payée par lui à la cité. En défense, la Couronne plaida n'avoir jamais assumé ou reconnu l'obligation de payer cette taxe, ni autorisé l'appelant à ce faire et qu'au surplus, l'immeuble, étant devenu sa propriété pour

être occupé par ses services, n'était pas soumis à la contribution foncière imposée en vertu du règlement. Le Juge de première instance décida que cette obligation apparaissant au contrat était, dans ses termes, limitée au paiement des taxes dont, en fait, l'appelant avait été remboursé lors du contrat et, pour cette raison qui était décisive, la pétition de droit fut renvoyée avec dépens. D'où l'appel à cette Cour.

En tout respect, je ne puis me rendre à l'interprétation donnée par le Juge de première instance. La clause précitée impose à l'acheteur l'obligation de prendre à sa charge le paiement de toutes impositions foncières auxquelles l'immeuble vendu était assujetti le 1^{er} avril 1949, ou pouvait le devenir subséquemment. Ajoutons incidemment que cette date du 1^{er} avril s'explique assez bien du fait qu'avant de faire l'acquisition de cet immeuble, l'intimée l'occupait déjà et que ce n'est que jusqu'à cette date du 1^{er} avril que le vendeur exigea du loyer de la Couronne, ainsi qu'il appert aux annexes du contrat. Le procureur de l'intimée a d'ailleurs concédé à l'audition qu'il ne pouvait concourir dans l'interprétation apparaissant au jugement *a quo* et, sur cette base, le supporter.

Ceci, toutefois, ne dispose pas de l'appel, la Couronne ayant plaidé n'avoir jamais assumé le paiement de cette taxe, plaidoyer qu'il faut examiner à la lumière des termes de l'arrêté ministériel C.P. 1790 autorisant l'achat de cet immeuble et dont copie, signée et paraphée par les parties et le notaire, est annexée à la minute du contrat. Suivant ce décret ministériel, le Ministre des Travaux Publics est autorisé à payer le prix d'achat y mentionné "*together with such amount as may be legally due by the Crown in respect of taxes or other adjustments . . .*". Ainsi devient-il manifeste que l'obligation que la Couronne a consenti d'assumer relativement aux taxes n'est pas, tel qu'apparaissant au contrat "de payer les taxes, tant municipales que scolaires et toutes impositions foncières auxquelles peut ou pourra être assujetti ledit immeuble à compter du 1^{er} avril courant (1949)", mais de payer, s'il en était à l'occasion des ajustements qu'il y avait à faire lors du contrat, tout montant de taxes légalement dû par la Couronne. Au moment où devaient se faire ces ajustements prévus dans l'arrêté ministériel, les taxes que la Couronne était susceptible de légalement devoir, pouvaient être celles imposées relativement

1955
 CHARPENTIER
 v.
 THE QUEEN
 Fauteux J.

1955
 CHARPEN-
 TIER
 v.
 THE QUEEN
 Fauteux J.

à l'usage des services municipaux, telle la taxe d'eau, dont la Couronne est responsable, ainsi qu'il a été décidé dans *Minister of Justice for Canada v. City of Levis* (1), ou encore des taxes qui ne lui sont pas imposables à raison des dispositions de l'article 125 de l'*Acte de l'Amérique Britannique du Nord*, mais que, par convention avec l'appelant, la Couronne aurait pu, dans l'exercice de la prérogative royale, convenir lui payer ou lui rembourser. Or, les parties sont d'accord que les taxes qui font l'objet du présent litige ne sont pas imposées pour l'usage des services municipaux et l'unique convention invoquée par l'appelant, suivant laquelle la Couronne aurait consenti de les payer, est précisément celle qui fait l'objet du présent litige, laquelle, en ce qui concerne l'obligation de la Couronne à payer les taxes, va au-delà des termes du consentement donné par elle dans l'arrêté ministériel autorisant cette convention. A la vérité, et au moment du contrat, ces taxes imposées pour une année fiscale qui n'était pas encore commencée, n'étaient dues par personne. Mais, dit l'appelant, suivant le mandat donné par le Ministre des Travaux Publics à son représentant à l'acte, Roland Simard, mandat dont copie est annexée à l'acte de vente après avoir été signée et paraphée par les parties et le notaire, le Ministre a ratifié d'avance et s'est engagé à ratifier les actes de son mandataire. Cette clause du mandat se lit comme suit:—

Hereby ratifying and agreeing to ratify all that my said attorney *may lawfully* do in the premises.

Il est évident, pour les raisons ci-dessus, que Simard ne pouvait en droit donner à cette clause du contrat l'assentiment qu'il a donné en fait et que le Ministre lui-même ne pouvait, pas plus qu'il n'entendait, dans ces termes du mandat, ratifier ou s'engager à ratifier l'obligation de faire un paiement que l'arrêté ministériel n'autorisait pas. Aussi bien cet argument doit-il être écarté.

Etant d'opinion que les taxes dont l'appelant demande le remboursement ne sont pas de celles que la Couronne avait consenti à payer, il en résulte que le recours de

(1) (1919) 45 D.L.R. (P.C.) 180.

l'appelant ne peut être maintenu sur l'unique base sur laquelle il se fonde, i.e., la convention du 27 avril 1949.

Je renverrais l'appel avec dépens.

Appeal dismissed with costs.

Solicitor for the appellant: *Rene Reeves.*

Solicitor for the respondent: *Paul Dalme.*

1955
CHARPEN-
TIER
v.
THE QUEEN
Fauteux J.