

<p>1949 * May 25, 26, 27 * Dec. 22</p>	<p>ALBERT J. J. McCONMEY (PLAINTIFF)</p>	}	APPELLANT;	
AND				
<p>THE CORPORATION OF THE TOWN OF COATICOOK (DEFENDANT)....</p>			}	RESPONDENT.

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

*Municipal law—Flood—Closing of a street—Farm—Enclave—Indemnity—
 Prescription—Cities and Towns Act, R.S.Q. 1941, c. 233, arts. 429, 622,
 623—Arts. 407, 540, 1085, 1088 C.C.*

The lease of a farm provided that if certain conditions were fulfilled, the rent paid would serve as the price of the sale of the property. During the existence of the lease, a flood took place with the result that the Corporation passed a by-law closing a portion of the street running through the farm. No provision for indemnity was made in the by-law. More than two years later appellant exercised his right to buy the property and immediately took action for indemnity against the town. The action was dismissed by the Superior Court and the Court of Appeal.

Held: The enclave was not caused by the closing of the street but by the flood and the Town had the right to close the street but should have paid appellant an indemnity since it did not transfer the site of the street to appellant as provided for by para. 33 of art. 429 of the *Cities and Towns Act*.

Held: Appellant had the necessary interest to take this action because by virtue of art. 1088 C.C. when he exercised his right to buy the property, things were replaced in the same state as if the lease had not existed and the property had been bought *ab initio*.

Held: The short prescription of arts. 622 and 623 of the *Cities and Towns Act* does not apply as this is not an action in damages but one for indemnity—very closely akin to an action for compensation for expropriation.

* PRESENT:—Rinfret C.J. and Taschereau, Rand, Kellock and Estey JJ.

APPEAL from the judgment of the Court of King's Bench, appeal side, province of Quebec (1), confirming, Bissonnette and Casey JA. dissenting, the dismissal by the Superior Court of an action for indemnity as the result of the closing of a street.

1949
 McCONMEY
 v.
 CITY OF
 COATICOOK
 Taschereau J.

J. C. Samson, K.C., and Paul Gérin for the appellant.

W. H. Shurtleff, K.C., and A. Laurendeau, K.C., for the respondent.

The judgment of the Court was delivered by

TASCHEREAU J.:—Le demandeur-appelant est en possession depuis de nombreuses années d'une ferme située dans la ville de Coaticook, dont une partie, se trouvant au nord de la rue Washington, comprend les lots 1896 et 1897 du cadastre de la localité, et l'autre partie, soit les lots 1844, 1846, 1847, 1848 et 1849, du côté sud de ladite rue, représente avec le reste de la terre, une superficie d'environ 40 acres.

Cette rue Washington traverse en conséquence la ferme de l'appelant, dans une direction est-ouest, à partir d'un pont situé sur la rivière Coaticook, et se dirigeant jusqu'à l'extrémité de la ville, aux bornes du Canton Barford. Toutes les bâtisses de l'appelant, soit une maison et ses dépendances, sont situées du côté nord de la rue Washington de sorte que, pour se rendre de ses bâtisses à la partie sud de sa terre, il lui faut nécessairement traverser cette rue en question qui, jusqu'aux incidents qui ont donné naissance à la présente action, était une rue publique.

Dans le cours du mois de juin 1943, une pluie torrentielle causant une inondation considérable, a détourné le cours de la rivière Coaticook, lui traçant un nouveau lit à l'intersection de la rue Washington et de la rue Évangéline, à une distance d'environ 200 pieds du pont. Comme résultat de cette inondation, le demandeur, qui antérieurement avait accès par la rue Washington aux autres rues publiques ainsi qu'au pont qui y conduit, est pratiquement privé de cet avantage. A quelques périodes de l'année, il peut traverser à pied ou à cheval le nouveau lit de la rivière, ou

(1) Q.R. [1949] K.B. 187.

1949
 McCONMEY bien il doit parcourir une distance d'environ un mille en
 v. traversant la terre d'un nommé Beaulieu, pour se rendre
 CITY OF à la rue Riverdale.
 COATICOOK

Taschereau J. S'autorisant des dispositions de l'article 429 (1) de la Loi
 des Cités et Villes, le Conseil Municipal a, le 13 mars 1944,
 adopté un règlement connu sous le N° 310, par lequel il a
 aboli et fermé à la circulation cette partie de la rue Wash-
 ington qui se trouve à l'est du nouveau lit de la rivière
 Coaticook, jusqu'aux limites de la ville de Coaticook tou-
 chant au canton Barford. En vertu de l'article de la Loi
 des Cités et Villes susdit, ce pouvoir d'ordonner la ferme-
 ture des rues existantes appartient au Conseil, mais toute-
 fois, le règlement qui décrète ainsi la fermeture d'une ou
 de plusieurs rues, doit pourvoir à indemniser s'il y a lieu
 ceux qui sont lésés, et est sujet à l'approbation de la Com-
 mission Municipale de Québec avant d'entrer en vigueur.

Comme résultat, et de l'inondation et de ce Règlement
 N° 310 décrété par l'intimée, le demandeur est non seule-
 ment enclavé sur sa terre, privé de toute issue aux rues
 publiques, sauf de la manière indiquée précédemment, mais
 il lui est également impossible, à moins de passer sur cette
 rue Washington dont la fermeture a été décrétée, de circuler
 librement sur cette partie de sa terre au nord de l'ancien
 site de la rue, pour se rendre au côté sud, et vaquer ainsi à
 ses occupations quotidiennes de fermier.

Le Règlement N° 310 ne pourvoit à aucune indemnité,
 mais contient une clause à l'effet que la Corporation ne
 doit payer aucune compensation comme résultat de la
 fermeture de ladite rue, parce que c'est le débordement de
 la rivière Coaticook qui serait la cause de la situation où
 se trouve l'appelant. Le demandeur-appelant a, en consé-
 quence, institué une action dans laquelle il demande que
 huit des Attendus du Règlement N° 310 soient annulés et
 déclarés *ultra vires*, et que la défenderesse soit condamnée
 à lui payer la somme de \$5,500 à titre d'indemnité avec
 intérêts et dépens.

La Cour Supérieure, par jugement en date du 25 mars
 1947, a rejeté l'action avec dépens, et la Cour d'Appel (1)
 a confirmé ce jugement, MM. les Juges Bissonnette et
 Casey dissidents. M. le Juge en chef Létourneau en est

(1) Q.R. [1949] K.B. 187.

arrivé à la conclusion que la ferme du demandeur-appelant a été enclavée comme résultat de la destruction d'une partie de la rue par l'inondation, et que la fermeture de cette partie de la rue contiguë à la propriété de l'appelant, n'a pas rendu la position de ce dernier pire, car la rue, après l'inondation, ne servait aucun but utile. M. le Juge Barclay conclut que l'appelant avait droit à une indemnité, mais que la seule mesure des dommages dus comme résultat de l'enclave, était le prix d'une nouvelle sortie qu'en vertu de la loi il avait droit d'obtenir, et la dépréciation, s'il y en avait, à sa propriété. Cependant, comme d'après lui, la preuve ne révèle pas le montant des dommages soufferts, il rejetterait l'action. M. le Juge Marchand est également d'opinion que l'action doit être rejetée mais pour des motifs différents. Il croit en effet que l'action est une action en dommages, et qu'elle est prescrite. Selon lui, en vertu de la Loi des Cités et Villes, articles 622, alinéa 5, aucune action en réclamation de dommages n'est recevable à moins qu'elle ne soit intentée dans les *six mois* qui suivent le jour où l'accident est arrivé ou le jour où le droit d'action a pris naissance, et la même règle est répétée à l'article 623 de la même loi. M. le juge Bissonnette avec qui concourt M. le juge Casey, accueillerait l'action, et condamnerait l'intimée à payer à l'appelant la somme de \$2,500 avec intérêts depuis l'institution de l'action et les dépens.

La première objection soulevée par l'intimée est que l'appelant n'a pas la qualité voulue pour instituer la présente action, vu qu'il ne serait pas le propriétaire des lots affectées par le Règlement N° 310. L'examen des titres révèle en effet que le 17 mai 1940, un nommé John B. Cleveland de la ville de Coaticook, a vendu la terre qui a fait l'objet du présent litige à un nommé Armand Grégoire, et audit acte de vente est intervenu le présent demandeur qui, pour et en considération de la somme de \$650, dont quittance, a renoncé en faveur de l'acheteur à tous les droits qu'il pouvait avoir en vertu d'une promesse de vente consentie en sa faveur par ledit Cleveland le 25 juin 1925. A la même date, devant G. Albert Normandin, notaire, Armand Grégoire a loué avec promesse de vente audit Albert J. J. McConmey, la même terre avec bâtisses dessus

1949
 McCONMEY
 v.
 CITY OF
 COATICOOK
 Taschereau J

1949
 McCONMEY
 v.
 CITY OF
 COATICOOK

Taschereau J.

construites, circonstances et dépendances. Cette promesse de vente était accompagnée d'un bail, en vertu duquel l'appelant, durant une période de trois ans, s'engageait à payer comme loyer la somme de \$1,050. Il a été également convenu que si l'appelant payait bien et fidèlement le loyer ci-dessus mentionné, et s'il remplissait les autres obligations stipulées au contrat, le loyer payé durant trois années serait considéré comme le prix de vente de ladite propriété, et Grégoire s'engageait alors à donner un titre valable au locataire McConmey. Le 30 juillet 1945, pour donner suite à la promesse ci-dessus mentionnée, Armand Grégoire a vendu au présent appelant la propriété en question, et à l'acte il est mentionné que le vendeur déclare que l'appelant lui a payé toutes sommes qu'il pouvait lui devoir en capital et intérêts en vertu dudit bail et de la promesse de vente. Grégoire a également déclaré dans cet acte qu'il n'a jamais eu l'intention d'acheter cette propriété pour lui, mais que l'acte de vente de la susdite propriété lui fut consenti seulement dans le but d'obtenir une garantie sur un prêt de \$1,050, qu'il avait consenti à l'appelant.

Je partage entièrement les vues de l'honorable Juge en chef de la Cour d'Appel, et je suis d'opinion que quand l'acte de vente a été signé, en vertu duquel le demandeur appelant est redevenu le propriétaire de l'immeuble en question, le 30 juillet 1945, c'est-à-dire quelques jours avant l'institution de la présente action, les choses ont été remises dans l'état où elles étaient originairement. (Code Civil 1088.)

Comme le dit M. Mignault, tome 5, page 443:

La condition accomplie ayant un effet rétroactif au jour du contrat, les choses se passent comme si le contrat avait été pur et simple *ab initio*.

Toutes ces transactions ont évidemment été faites dans le seul but d'effectuer à l'appelant un prêt de \$1,050, et ce dernier n'a signé les contrats dont je viens de parler, que pour donner des garanties à son prêteur. Le jour où il a repris de sa propriété par l'acte de rachat de juillet 1945, le droit de l'acheteur a été anéanti comme s'il n'avait jamais existé. Je crois donc que la première objection de l'intimée n'est pas fondée, et que l'appelant avait l'intérêt nécessaire pour instituer les présentes procédures.

Je n'entretiens pas de doute non plus, que c'est comme conséquences de cette pluie torrentielle que la rivière a changé son lit, et je ne crois pas qu'il ait été démontré que l'intimée avait l'obligation de réparer une ancienne digue construite il y a plusieurs années, et destinée à retenir les eaux de la rivière. Le résultat évident du changement de lit de la rivière a été d'enclaver à toutes fins pratiques, la propriété du demandeur-appelant. Il pouvait, il n'y a pas de doute, circuler encore sur la rue Washington depuis la partie ouest de la rue, à l'endroit du lit nouveau de la rivière, jusqu'à la limite est, où la Municipalité de Coaticook est en bordure du canton Barford. Mais c'est dans ces étroites limites que ses activités étaient restreintes, pour les fins d'exploitation de sa ferme.

Plusieurs juges de la Cour d'Appel ont par erreur assumé que quand la rivière Coaticook, comme conséquence de l'inondation, s'est ainsi creusé un lit nouveau, le pont qui autrefois traversait la rivière a été emporté sous la poussée des eaux. Évidemment, ceci est une erreur, car aucun pont n'a été emporté, et le pont utilisé pour traverser la rivière, existe encore et se trouve à l'extrémité ouest de la rue Washington, de l'autre côté du lit nouveau de la rivière, mais il est inaccessible à l'appelant. Il faudrait que l'appelant ou la Municipalité construise un nouveau pont à l'endroit où la rivière a creusé son lit nouveau et ces travaux, tel que le révèle la preuve, entraîneraient des dépenses considérables. Il ne s'agirait donc pas, pour trouver une issue sur la voie publique au demandeur-appelant, qu'un pont soit reconstruit pour remplacer un autre détruit, mais il faudrait construire un pont nouveau à quelques cents pieds de celui qui existe encore.

En conséquence, quand la Municipalité défenderesse a adopté le Règlement N° 310, dans lequel elle a décrété la fermeture de la rue Washington sur la longueur que l'on sait, elle n'a donc pas enclavé la terre de l'appelant, car avec les réserves que je viens de signaler, cette enclave existait déjà. Il est incontestable, comme le demandeur-appelant l'admet lui-même dans son plaidoyer écrit, que l'intimée avait le droit de fermer cette rue, en s'autorisant des dispositions de l'article 429, para. 1 de la Loi des

1949
 McCONMEY
 v.
 CITY OF
 COATICOOK
 Taschereau J.

1949
 McCONMEY
 v.
 CITY OF
 COATICOOK
 Taschereau J.

Cités et Villes, qui régit l'intimée, mais la question qui se pose est de savoir si elle était tenue de payer une indemnité à l'appelant. Évidemment, cette indemnité ne devait être payable que si, comme résultat de la fermeture de cette rue, l'appelant subissait un préjudice. Dans l'affirmative, la loi est claire et précise, et l'indemnité doit être payée. Assurément, pour que l'indemnité puisse être exigée de la défenderesse, il faut de toute nécessité que la fermeture de la rue soit la cause *sine qua non* du préjudice souffert par le demandeur.

Ici, une distinction s'impose. Je n'ai pas de doute que ce préjudice en ce qui concerne la privation "d'une issue sur la voie publique, pour l'exploitation de son héritage", (C.C. 540) est la conséquence de l'inondation. Pour qu'un fonds soit considéré comme enclavé, il n'est pas essentiel que son propriétaire n'ait aucune issue sur la voie publique; si la seule issue est insuffisante à l'exploitation du fonds, il y a enclave. Vide (12, Jousselin, 550) (Marcadé, vide art. 682 C.C.) (Aubry & Rau, 35, para. 243) (12, Demolombe, M. 600) (8, Laurent, M. 76 & 81) (Planiol & Ripert, Vol. 3, pages 857 & 860) (Baudry-Lacantinerie, Vol. 6, page 783) (Juris-Classeur Civil, art. 680-682, page 6, verbo servitudes légales). Il semble donc évident que même si le Règlement N° 310 n'avait pas été adopté par le Conseil Municipal, la terre du demandeur-appelant serait enclavée au sens de l'article 540.

La défenderesse est-elle obligée de construire un pont ou de refaire le chemin pour permettre la traversée au-dessus du nouveau lit de la rivière, et donner accès au demandeur à la voie publique? Dans les circonstances de la présente cause, je ne le crois pas. Il ne s'agit pas ici d'entretien de chemin, ou de pont, mais véritablement de construction, dont le coût serait disproportionné aux bénéfices, que le public en général pourrait en retirer. Vide (*La Corporation de la Paroisse de St-Jacques-des-Piles v. Blais* (1)).

Mais si le Règlement N° 310 n'est pas la cause de l'enclave subie par le demandeur, il en résulte tout de même, à mon sens, que la terre en question se trouve complètement séparée en deux, et qu'il est maintenant impossible au demandeur de circuler du nord au sud, ou *vice versa*.

(1) Q.R. 30 K.B. 398.

On sait que le Code Municipal est différent sur ce point de la *Loi des Cités et Villes*. En vertu du Code Municipal, lorsque le Conseil décide de fermer une rue, l'assiette de la rue ainsi fermée, appartient automatiquement aux propriétaires riverains. (C.M. 467.) En vertu de la *Loi des Cités et Villes*, la situation est entièrement différente, car l'assiette de la rue fermée reste la propriété de la Cité ou de la Ville qui, par règlement, en a ordonné la fermeture. En vertu de l'article 429, para. 33, le Conseil de Ville a le droit, par vente ou échange, ou de gré à gré, de disposer du terrain qui faisait partie de la rue dont la fermeture a été ordonnée, pourvu que la Commission municipale de Québec ait approuvé le contrat de vente ou d'échange. Si l'intimée avait, de gré à gré, transporté l'assiette de la rue à l'appelant, il n'y aurait évidemment aucun grief qui pourrait lui être reproché, mais malheureusement, ceci n'a pas été fait, avec le résultat que l'appelant souffre le préjudice que je viens de mentionner et pour lequel il a droit, je crois, à une indemnité.

Quel est le montant qui doit être payé au demandeur-appelant? L'action telle qu'instituée contient les allégations voulues pour permettre au demandeur de réclamer l'indemnité à laquelle il a droit, mais malheureusement, la valeur du préjudice qu'il subit n'est pas clairement établie. Je suis en conséquence d'opinion, parce que cette Cour a le pouvoir de le faire, qu'une ordonnance soit émise, retournant le dossier de cette cause à la Cour Supérieur du district de St-François, afin que les dommages subis par le demandeur soient établis devant un tribunal compétent.

En déterminant le montant de cette indemnité, le tribunal évidemment ne devra pas tenir compte du montant qu'il en coûtera à l'appelant pour obtenir un droit de passage sur la terre de Beaulieu, pour se rendre à la rue Riverdale, car l'enclave au sens de l'article 540 ne résulte pas du Règlement 310. Mais il devra, je crois, prendre en considération le fait que par la fermeture de la rue Washington, la terre du demandeur-appelant a été partagée en deux, et que par l'effet de ce même règlement, l'issue au chemin public, à pied ou à cheval, qui lui restait à travers le nouveau lit de la rivière, lui est maintenant interdite. Cette

1949
 McCONNIEY
 v.
 CITY OF
 COATICOOK
 Taschereau J.

1949
 McCONMEY
 v.
 CITY OF
 COATICOOK

issue sans doute n'était pas suffisante pour l'exploitation de l'héritage, mais était tout de même un avantage, minime il est vrai, mais dont la suppression est une cause de préjudice.

Taschereau J.

Un autre point a été soulevé par l'intimée, et c'est que la présente action serait prescrite en vertu des dispositions des articles 622, para. 5, et 623, de la *Loi des Cités et Villes*. Le premier de ces articles est à l'effet qu'aucune action en réclamation de dommages n'est recevable contre la Municipalité, à moins qu'elle ne soit intentée dans les six mois qui suivent le jour où l'accident est arrivé, ou le jour où le droit d'action a pris naissance. L'article 623 nous dit que toute action, poursuite ou réclamation contre la municipalité ou l'un de ses officiers ou employés, pour dommages résultant de délits, de quasi-délits ou d'illégalités, est prescrite par six mois à partir du jour où le droit d'action a pris naissance, nonobstant toute disposition de la loi à ce contraire.

Je suis clairement d'opinion, comme le procureur de l'intimée l'a lui-même admis lors de l'audition de cette cause, que cette courte prescription des articles 622 et 623 ne s'applique pas. Il ne s'agit pas d'une action *en dommages* résultant de *délit*, de *quasi-délit* ou d'illégalité, mais bien d'une réclamation pour indemnité résultant d'un acte légal que la Municipalité avait parfaitement le droit de poser, ce qui nécessairement exclut toute idée de délit, de quasi-délit ou d'illégalité. La fermeture de la rue ne tombe dans aucune de ces catégories, et la nature de l'indemnité à laquelle un contribuable a droit quand il souffre un préjudice, du genre de celui qui nous occupe, ressemble au montant de la compensation qu'il peut réclamer, quand il y a expropriation. Ces actions où l'on conclut à une indemnité, ou encore ces compensations accordées dans les cas d'expropriation, sont entièrement différentes des réclamations en dommages qui, selon les dispositions des articles 622 et 623 de la *Loi des Cités et Villes*, se prescrivent par six mois.

Sur le tout, je crois que le présent appel devrait être maintenu, et que le dossier devrait être retourné au tribunal du district de St-Francis pour qu'il soit procédé à

la détermination de l'indemnité payable au demandeur-
 appellant. Étant donné les circonstances spéciales de cette
 cause, le demandeur-appellant aura droit en Cour Supé-
 rieure, tant pour la première que la seconde audition, et
 en Cour d'Appel, à ses frais d'une action de la classe qui
 sera déterminée par le montant des dommages accordés par
 le juge qui entendra la cause de nouveau. Il aura droit
 également à tous ses déboursés devant cette Cour et à la
 moitié des honoraires taxables.

1949
 McCONMEY
 v.
 CITY OF
 COATICOOK
 Taschereau J.

Appeal allowed with costs.

Solicitor for the Appellant: *J. C. Samson.*

Solicitors for the Respondent: *Shurtleff & Bouchard.*
