

HIS MAJESTY THE KING (RESPOND-
ENT)

APPELLANT;

1943

*Nov. 3, 4, 5.

AND

EMILE HALIN (CLAIMANT)..... RESPONDENT.

1944
*Feb. 1.

ON APPEAL FROM THE EXCHEQUER COURT OF CANADA

Expropriation—Lease of municipal airport by Crown—Expropriation of land surrounding it—Residue of land remaining property of owner—Land subdivided into building lots—Amount of compensation—Method of valuation—Evidence as to value of land—Damage to adjoining land caused by operation of airport—Damages due to noise, dust or danger to persons or property—Servitude of “non aedificandi” created by Federal orders in council—Whether claimant entitled to such damages as owner of adjoining land.

On the 10th of July, 1940, the Federal Government, as a war measure, leased a municipal airport, already existing since 1936, at Cap de la Madeleine, Quebec, where an aviation school had also been established. In order to enlarge the runways, the Crown expropriated some land, surrounding the airport, belonging to the respondent, the latter remaining owner of property adjoining the airport and the expropriated land. The property of the respondent had been subdivided into lots some years previously. On the 28th of February, 1942, as the Crown had made no move to compensate him, the respondent obtained a fiat authorizing him to claim by petition of right due compensation. The respondent claimed \$162,911.51, being the value at 9½ cents a square foot of 514,648 square feet of the expropriated land and damages at the same rate to 1,200,210 square feet of adjoining land belonging to him. These damages, it was alleged, resulted from the general operation of the airport, and more especially from the noise, from the dust raised by the starting and the landing of the air machines and from the danger to persons and property; and damages were also alleged to have been created by a servitude or easement “non aedificandi” or “altius non tolendi” established by certain orders in council and zoning regulations passed by the Federal authorities. The Crown offered an indemnity of \$3,000.

*PRESENT:—Rinfret, Davis, Kerwin, Taschereau and Rand JJ.

1944
THE KING
v.
HALIN.
—

The Exchequer Court of Canada granted to the respondent a sum of \$36,278.16, being \$23,159.16 as the value of the expropriated land, i.e. 514,648 square feet at 4½ cents per foot, and \$13,122 for damages to the respondent's property adjoining such land and the air-port, this latter amount being arrived at by allowing 30 per cent depreciation on the value of the land estimated at the same price as the expropriated land. The Crown appealed to this Court, first on the ground that the value of 4½ cents per square foot fixed by the trial judge was too high, and secondly that the respondent had no right to claim damages caused to his adjoining property, even if any existed.

Held, reversing the judgment appealed from, that the amount which the respondent was entitled to recover from the Crown, for the land expropriated, should be reduced to \$10,292.96. Upon the evidence, the amount of 4½ cents per square foot fixed by the trial judge is clearly excessive, and the price per square foot should be reduced to two cents.

Held, further, that the respondent was not entitled to any damage which may have been caused to the residue of his property adjoining the expropriated land and the airport.

Per Rinfret, Taschereau and Rand JJ.—The respondent's claim was brought under the *Expropriation Act*, which provides that the party expropriating must pay, besides the value of the land actually expropriated, a compensation for land "injuriously affected" as a result of the expropriation. But, in this case, it is not the expropriation itself which had "injuriously" affected the respondent's adjoining land. As to the depreciation, if any, resulting from orders in council and regulations, passed under the *War Measures Act*, creating a servitude of "non aedificandi" or "altius non tolendi", these orders in council were antecedent to the expropriation and would have created the same servitude, if there had been no expropriation. The respondent, therefore, must suffer such prejudice, the same as citizens generally suffer from different kinds of restriction imposed under the present state of war. The depreciation alleged to have resulted from the operation of the aeroplanes, especially from noise, dust raised by them and danger to person and property, may present a different aspect, as these inconveniences would have existed even in the absence of the orders in council; but the respondent is also precluded from claiming any relief on that account. The respondent having subdivided his land into lots, each of them possessed a different entity with no relation to the neighbouring lot; and, although the respondent remained the owner of all the lots, each of them was independent from the other. The principle laid down by the decision of the Judicial Committee in *Holditch v. Canadian Northern Ontario Ry.* ([1916] 1 A.C. 536, at 540) should be applied to the present case. Each lot taken apart does not confer any advantage to the neighbouring lot; and, therefore, the respondent is not entitled to compensation from the fact that, upon the compulsory taking of some of the lots, he is prejudiced in his ability to use or dispose of the remaining lots: the respondent is in no better position than he would be, if the expropriated lots would have been the property of another person. The mere unity of ownership does not add any value to the lots: there is a lack of such a connection between all the lots from which it would follow that, through the loss of some of them, the others would be depreciated

by the privation of the advantages that they had and which were derived from the expropriated lots. Therefore no compensation ought to be awarded on account of noise, dust or danger which may result from the use of the expropriated land. *City of Montreal v. McAnulty Realty Co.* ([1923] S.C.R. 273) discussed.

1944
THE KING
v.
HALIN.
—

Per Davis and Kerwin JJ.—In a claim arising under expropriation proceedings, the mere fact that a property has been subdivided into lots does not preclude, in all cases, the owner from claiming that lots still retained by him have been injuriously affected when others have been expropriated. But, in this case, there is no evidence of the existence, in relation to the adjoining land, of that unity of possession and control conducing to the advantage or protection of the property as one holding. Therefore, the respondent is not entitled to any allowance for depreciation of any lots retained by him due to the construction or operation of the airport.

Per Davis J.—The respondent's claim in respect of his adjoining property, for damages caused by the general operation of the airport, has never been made the subject-matter of any petition of right and, consequently, no fiat was ever granted by the Crown to litigate such claim: there was no power in the trial judge to amend the claim in the petition of right by allowing this additional and totally different claim in respect of other lands than those expropriated and covered by the petition of right.

APPEAL by the Crown from the judgment of the Exchequer Court of Canada, Angers J., awarding to the respondent the sum of \$36,278.16, in full compensation for the lands expropriated by the Crown under the *Expropriation Act*, R.S.C. 1927, p. 64, and also for damages arising out of such expropriation. The Crown had offered \$3,000, and the respondent had claimed \$162,911.51.

Aimé Geoffrion K.C. and *François Lajoie K.C.* for the appellant.

John Ahern K.C. for the respondent.

The judgment of Rinfret, Taschereau and Rand JJ. was delivered by

TASCHEREAU, J.—Il s'agit dans cette cause de déterminer l'indemnité due à l'intimé, dont certains terrains ont été expropriés par le gouvernement fédéral.

A quelques milles, au nord du Cap de la Madeleine, dans la province de Québec, une école d'aviation a été établie il y a quelques années, et c'est pour agrandir le champ d'envolée et d'atterrissage que les terrains en question ont été requis. Il est admis par les parties, que les lots expropriés ont une superficie de 514,648 pieds carrés, pour

1944
THE KING
v.
HALIN.
—
Taschereau J.
—

lesquels le gouvernement fédéral a offert la somme de \$3,000. C'est l'intimé qui a pris l'initiative de faire déterminer le montant, et dans sa pétition de droit, telle que définitivement amendée, il réclame \$162,911.51 pour la valeur des terrains expropriés et pour dommages causés au résidu. En Cour d'Echiquier du Canada, le juge a accordé \$23,156.16 pour les terrains expropriés, soit 4½ sous le pied pour 514,648 pieds carrés, et \$13,122 pour dommages aux terrains voisins.

L'appelant appelle de ce jugement, et prétend en premier lieu que le montant de 4½ sous le pied carré est trop élevé, et en second lieu que l'intimé ne peut rien réclamer pour dommages au résidu de la propriété.

Etudions d'abord le premier grief. La partie du lot 420 qui fait l'objet de cette expropriation est située, comme nous l'avons vu, à quelques milles au nord de la cité du Cap de la Madeleine, et constitue aussi la partie la plus au nord du champ d'aviation lui-même. Elle est bornée au nord-est par la voie du chemin de fer Pacifique-Canadien; au nord par le lot 419; au sud par le lot 421; et à l'ouest par la partie non expropriée du lot 420, qui touche à la route provinciale conduisant des Trois-Rivières à Shawinigan.

Après de nombreuses transactions entre J. B. H. Courteau, F.-X. Vanasse, Georges Morrisette, L. T. B. de Grosbois, et le notaire Lebrun qui fut le liquidateur de la Three Rivers Annex Land, l'intimé devint propriétaire de la plupart des subdivisions des lots 418, 419 et 420. Au cours de ventes et de réorganisations qui se sont opérées, l'obligation fut contractée de construire une fonderie sur le lot 416, et une manufacture de balais sur le lot 419. Environ 75 hommes ont été employés à la fonderie durant un certain temps, mais en 1920 elle a cessé d'opérer, et fut rasée par un incendie. Le lot est demeuré vacant jusqu'au 14 avril 1931, date où il a été vendu par le shérif à U. W. Rousseau. C'est évidemment la construction de cette fonderie qui, avant 1920, a provoqué dans la région la vente de plusieurs lots, qui pour la plupart, cependant, sont demeurés vacants. Quant à la manufacture de balais, elle n'a jamais été en opération, et elle fut vendue le 15 juin 1920, par F.-X. Vanasse à dame Céline Dugré, et plus tard démolie. Il est important de signaler, que les lots 418, 419

et 420 sont depuis longtemps subdivisés, et que des plans indiquant ces subdivisions avec rues et ruelles ont été déposés au bureau d'enregistrement.

Pour déterminer l'indemnité à être accordée en matière d'expropriation, plusieurs éléments peuvent et doivent être pris en considération. Ainsi, il est loisible au juge à qui l'affaire est soumise d'examiner le prix d'achat, la valeur municipale, les prix payés dans la région pour des terrains semblables, les dépenses pour améliorations, les revenus provenant de l'immeuble, l'usage que le propriétaire peut en faire, l'augmentation de valeur des terrains voisins, les opinions des experts, et d'autres circonstances particulières qui peuvent aider à trouver une solution. Et quand, après avoir examiné ces divers éléments, le juge de première instance arrive à une conclusion où il n'y a pas d'erreur de droit, et que le montant accordé est justifié par la preuve, un tribunal d'appel n'interviendra pas. C'est la jurisprudence de cette Cour, établie depuis longtemps, et réaffirmée récemment dans la cause de *Elgin Realty Co. vs. The King* (1).

Mais si au contraire le tribunal d'appel est d'opinion que le tribunal de première instance appuie son jugement sur des principes erronés, ou que le montant accordé est évidemment excessif, cette Cour alors doit intervenir. (*Canadian National Railway Co. vs. Harricana Gold Mine Inc.* (2).)

Dans la cause qui nous est soumise, il y a lieu tout d'abord de faire observer (et c'est l'opinion de presque tous les experts entendus) que les lots situés près de la route Trois-Rivières-Shawinigan ont une valeur plus considérable que les lots expropriés. Cette région est beaucoup plus susceptible de développement, et les faits justifient cette prétention de l'appelant. C'est là que des maisons ont été érigées, qu'une église et une école ont été construites il y a quelques années, et qu'un modeste bureau de poste a été ouvert. A cette église se rendent les fidèles de la Mission de St-Odilon, échelonnée le long de la grande route sur une distance assez considérable, et c'est là aussi que les enfants de la même région fréquentent la classe. Plusieurs personnes y ont acheté des lots sur les subdivisions de 418, 419, 420, et si toutes n'ont pas construit de maisons, il y en a plusieurs qui semblent s'y être définitivement fixées.

1944
THE KING
v.
HALIN.
Taschereau J.

(1) [1943] S.C.R. 49.

(2) [1943] S.C.R. 382.

1944
THE KING
v.
HALIN.
Taschereau J.

Depuis 1915, presque tous les lots en bordure de cette grande route ont été vendus; et l'intimé a également trouvé des acheteurs pour les lots situés sur la 1ère, la 2ème, la 3ème, la 4ème, la 5ème et la 6ème rues qui sont parallèles à la route Trois-Rivières-Shawinigan. Mais naturellement à mesure que l'on s'éloigne de l'artère principale, et que l'on se dirige vers l'est, les ventes se font de moins en moins nombreuses, si bien qu'à la 6ème rue, quelques lots seulement ont été vendus depuis 1914. Or, dans cette région plus propice au développement, et certes plus attrayante pour quiconque veut construire une demeure, quel est le prix payé par les acquéreurs? Il me semble impossible, pour déterminer la valeur actuelle des lots expropriés, de prendre comme base le prix d'achat des lots vendus de 1915 à 1924. Il est, je crois, cependant, utile de rappeler ces prix afin de faire voir si la propriété dans cette région a gagné ou perdu de la valeur.

Durant cette période de temps, à l'endroit où les terrains ont le plus de valeur, des lots ont été vendus à des prix qui ont fluctué quelque peu. Ainsi, en 1915, les prix ont varié de 7 à 12 sous le pied. En 1916, la moyenne s'établit entre 8 et 9 sous. En 1917, 7 sous est le prix généralement obtenu, et il en est de même pour 1918, alors que trois lots ont été vendus. En 1919, deux lots ont été vendus au prix de 4 sous; en 1921, un lot à 6¼ sous, et enfin en 1924, un lot à 10 sous. Durant les premières années, il faut nécessairement attribuer le nombre de ventes assez considérable, au fait que la fonderie et la manufacture de balais ont été construites, mais il semble évident que l'impulsion donnée à la vente a considérablement ralenti avec la disparition de ces deux établissements.

De 1924 à 1927, il n'y eut aucune vente, et au cours de cette dernière année, sur la route Trois-Rivières-Shawinigan 5 lots ont été vendus au prix de 1 sou et 1½ sou. Après cette période, les affaires semblent particulièrement inactives, car la vente subséquente est en date du 7 août 1938, sur la route Trois-Rivières-Shawinigan, et ne rapporte que 2 sous le pied carré. Une autre vente est faite en décembre de la même année toujours sur la même grande route, au prix de 3 sous. Je laisse de côté les deux autres transactions effectuées la même année, car il s'agit de lots donnés en paiement de services rendus, et elles ne peuvent en aucune

façon aider à établir la valeur des terrains expropriés. En 1939, 15 lots ont été vendus, tous situés sur la 1ère rue et sur la route Shawinigan pour le prix moyen de $2\frac{1}{2}$ sous; et en 1940, jusqu'à la date de l'expropriation, le prix moyen obtenu pour 12 lots a été 3 sous le pied carré. Ces prix démontrent clairement que si à l'origine, lors de l'établissement des deux industries, certains lots ont été vendus 9 et 10 sous le pied, les prix ont sensiblement baissé depuis 1927 pour les lots situés dans le quartier le plus avantageux. Je n'ai tenu compte jusqu'à maintenant que des ventes faites avant la date de l'expropriation, qui est celle où les plans ont été déposés, le 11 juillet 1940. J'entretiens des doutes sérieux sur la légalité de la preuve de la vente des lots faits après cette date, mais elle ne peut pas affecter le résultat de cette cause. Car depuis le 11 juillet 1940, jusqu'au 21 septembre 1942, 9 ventes ont été faites, comprenant 23 lots, situés depuis la route principale à la 6ème rue, à des prix qui ont varié de $7\frac{1}{2}$ sous à $3\frac{1}{4}$ sous, faisant une moyenne d'environ 5 sous le pied.

La preuve révèle également que des ventes ont été faites ailleurs dans la région, non loin des lots 418, 419 et 420. C'est ainsi qu'au sud du lot 420, C. N. de Grandmont a vendu le 22 septembre 1938 à la corporation du Cap de la Madeleine, pour l'agrandissement du champ d'aviation, 85 arpents (partie du lot 423) pour le prix de \$3,250, ce qui fait \$38 l'arpent, moins de $\frac{1}{5}$ de sou le pied.

Le 22 avril 1935, le notaire Philippe Mercier a vendu à Georges Bilodeau, sur le boulevard Madeleine, au nord de la ville, un endroit où le terrain a infiniment plus de valeur que les lots expropriés, 60 arpents pour le prix de \$1,400, soit moins de \$25 l'arpent, ou une petite fraction de sou le pied. Pierre Loranger a également vendu, en 1939, à l'International Foils partie du lot 157 avantageusement située sur la route Montréal-Québec, 13 arpents de terrain au prix de \$250 l'arpent, soit moins d'un sou le pied. Enfin, pour ne signaler que ceux-là, à peu près à la date où les plans ont été déposés, l'Electric Steel a acheté de Philippe Mercier, Antonin Rocheleau, et A. Perreault, au prix de $\frac{4}{10}$ de sou des terrains situés sur le boulevard St-Laurent et dans les environs.

Si pour déterminer la valeur des terrains expropriés, l'on prend comme base la vente des terrains voisins, il me semble que la preuve ne justifie pas le prix de $4\frac{1}{2}$ sous

1944
THE KING
v.
HALIN.
Taschereau J.

1944
THE KING
v.
HALIN.
Taschereau J.

accordé par le juge de première instance. La grande majorité des ventes faites dans la région voisine pour des terrains situés dans des localités plus avantageuses n'ont pas rapporté ce prix. Au contraire, le prix obtenu a été de beaucoup inférieur. Qu'il s'agisse des ventes faites au cours des plus récentes années sur la route Trois-Rivières-Shawinigan, sur les parties les plus avantageuses des lots 418, 419, 420, ou sur les boulevards Madeleine ou St-Laurent, plus près du centre de la ville du Cap de la Madeleine, on voit que les prix obtenus par des personnes non obligées de vendre, et offerts par des personnes non forcées d'acheter, varient d'une fraction de sou à 3 ou 4 sous le pied carré.

Et c'est sur le prix obtenu au cours des ventes des dernières années qu'il faut s'appuyer pour déterminer la valeur de ces lots. Ce serait une erreur, je crois, d'essayer d'évaluer le terrain exproprié en tenant compte des prix obtenus en 1914, 1915, 1917 ou 1921, car à cette époque, certaines conditions existaient, qui sont disparues maintenant, et qui ne sauraient par conséquent jeter aucune lumière sur ce litige. Si j'en ai tenu compte, c'est afin de démontrer que cette région expropriée a moins de valeur qu'autrefois, que les lots se vendent à meilleur marché, et la comparaison faite en est la meilleure preuve à offrir. Le développement y est particulièrement lent, et les possibilités d'avenir ne donnent certes pas à ces terrains une valeur actuelle de 4½ sous le pied.

Si l'on ajoute à cette preuve que je viens d'analyser, le prix payé par Halin lorsqu'il est devenu propriétaire des lots 418, 419, 420, ainsi que la valeur municipale, l'on verra la différence entre ces chiffres, et le prix accordé à l'exproprié. Il est vrai que le prix payé par Halin était singulièrement peu élevé, et que la preuve révèle que l'évaluation municipale ne correspond pas à la valeur réelle de ces lots, mais tout de même l'écart est tellement frappant qu'il est utile de le signaler.

Le 17 janvier 1914, F.-X. Vanasse et Georges Morrisette ont acheté de J. B. H. Courteau tout le lot 420 pour la somme de \$500. Ces mêmes personnes étaient déjà propriétaires des lots 418 et 419, et au cours de la même année, ils vendirent à Halin et à de Grosbois ce même lot 420 pour

le prix de \$8,000 payable \$166.67 par mois. En 1915, Halin acheta 121 subdivisions du lot 419 et 84 subdivisions du lot 418 au prix de \$25 le lot.

1944
THE KING
v.
HALIN.
Taschereau J.

Après la liquidation de la société Halin et de Grosbois en 1916, le notaire Lebrun, en sa qualité de liquidateur, vendit à Vanasse et Morrisette la plupart des subdivisions du lot 420. A la même date, Vanasse et Morrisette revendirent à Halin 422 subdivisions du lot 420, 459 subdivisions du lot 418 et 493 subdivisions du lot 419, faisant en tout 1,374 lots pour le prix de \$12,000, soit moins de \$10 le lot. Plus tard, cet acte non enregistré fut modifié, et il fut convenu que le prix de vente pour tous les lots serait de \$2,500 payable \$500 par année avec l'obligation de payer \$5 par subdivision vendue, faisant un total de \$7 par lot, d'à peu près 2,000 pieds carrés. Et ceci ne représente qu'une valeur moyenne, et les lots à l'ouest valant plus, il résulte que Halin a payé moins de \$7 pour les lots expropriés.

Quant à la valeur municipale, elle est de \$2 par lot. Evidemment, elle ne représente pas la valeur réelle; mais à 4½ sous le pied chaque lot de 2,000 pieds vaudrait \$90 et comme il reste 1,700 lots environ non vendus, ceci représenterait une valeur d'au delà de \$150,000, à rapprocher d'une valeur municipale de \$2,400.

Plusieurs personnes ont été entendues de part et d'autre pour donner leur opinion sur la valeur de ces lots; toutes ne sont pas des "experts", mais il y a un grand nombre de personnes d'expérience qui connaissent les lieux et qui ont donné une évaluation qu'elles croyaient juste. Ainsi J. A. Roy, constructeur de maisons, évalue ces lots à ½ sou le pied. A la question qu'on lui pose:

"En quoi était le terrain?"

Il répond:

"C'était du petit bois qui poussait, du cyprès, des bleuets."

Pierre Loranger, propriétaire de terrain au Cap de la Madeleine, décrit le terrain de la même façon que J. A. Roy, et Siméon Lapointe, évaluateur du Cap de la Madeleine durant 10 ans, croit que les lots à l'ouest valent \$25, mais que la valeur va en diminuant jusqu'à un dollar par lot en arrivant aux lots expropriés. M. Ernest Fleury, ingénieur de la cité du Cap de la Madeleine, connaît très bien la ville. Il a fait un relevé des ventes, et a produit un

1944
THE KING
v.
HALIN.
Taschereau J.

plan, où il indique la valeur des lots dans les diverses parties de la ville. Dans son opinion, les lots de Halin valent 1 sou le pied carré. Rodolphe Houde, arpenteur de la cité des Trois-Rivières, a expliqué à la Cour qu'à 4½ sous le pied carré, le terrain de Halin aurait une valeur de \$1,842 l'arpent; aucun autre terrain dans la région ne s'est jamais vendu à un prix aussi élevé.

Enfin, M. Charles Marquette témoigne à peu près dans le même sens que les témoins précédents. M. Marquette a été durant plusieurs années en charge des expropriations pour le département de la voirie de la province de Québec. Il a été évaluateur du Canadien-National et a figuré dans un très grand nombre de causes. Il est d'opinion que \$20 par lot pour les lots expropriés représenterait la valeur maximum.

De son côté, l'intimé a fait entendre M. J. H. Laframboise, de Montréal. Comme M. Marquette, M. Laframboise a une grande expérience en matière d'expropriation. Il a rendu un témoignage très fouillé et très détaillé, mais je crois qu'il procède sur une base qui est fausse. Il nous dit dans son témoignage qu'il a examiné les ventes depuis 1914, et que la moyenne établit un prix de 0.063 sou le pied carré. Pour en arriver là, il a nécessairement pris en considération toutes les ventes faites le long de la route Trois-Rivières-Shawinigan, ainsi que celles des autres lots situés sur les 1ère, 2ème et 3ème rues, où la valeur est incontestablement supérieure. En second lieu, il a également tenu compte des ventes faites en 1914, 1915, 1916, 1917, date où, à cause de conditions spéciales, les prix les plus élevés ont été obtenus. En procédant ainsi, il a de beaucoup augmenté la moyenne du prix de vente, et il s'ensuit que son calcul ne représente pas la valeur réelle de ces lots. De plus, M. Laframboise donne aux lots expropriés une valeur de 8 sous, soit 1½ sous de plus que la moyenne à laquelle il est arrivé pour les autres lots.

Rosaire Gratton corrobore entièrement le témoignage de J. H. Laframboise de même que Omer Lacroix, qui lui cependant donne à ces lots une valeur de 7 sous.

Avec beaucoup de déférence, je ne puis accepter ces prétentions, pour les raisons données précédemment, et aussi, parce que ces évaluations donneraient à chaque lot une valeur de \$150, soit près de \$3,000 l'arpent. Et malgré

que j'aie lu et relu la preuve volumineuse soumise par les parties, je n'ai trouvé aucune vente, soit sur la route Shawinigan, le boulevard Madeleine, le boulevard St-Laurent ou ailleurs, où le prix stipulé approche ce chiffre fantastique. La preuve me paraît révéler au contraire que ces lots n'ont pas la valeur qu'on leur attribue, et qu'il n'y a aucun marché permettant à l'intimé d'en disposer au prix qu'on lui a accordé.

1944
THE KING
v.
HALIN.
Taschereau J.

Après avoir examiné les divers éléments qui peuvent être considérés tels que le prix d'achat, la valeur municipale ainsi que celle des lots voisins, les améliorations apportées, les possibilités futures susceptibles de faire connaître la valeur actuelle, après avoir lu les témoignages des experts, et pesé les raisons qu'ils donnent à l'appui de leurs prétentions respectives, je suis d'opinion que deux sous le pied carré est le maximum auquel peut prétendre l'intimé.

Je lui accorderais en conséquence pour les lots expropriés qui représentent 514,648 pieds carrés, la somme de \$10,-292.96 avec intérêts au taux de 5 pour 100 depuis le 10 juillet 1940, jusqu'à la date du jugement de cette Cour.

L'appelant a soumis en second lieu que l'intimé n'a pas droit au montant de \$13,122 qui lui a été accordé pour dommages aux terrains voisins de ceux qui ont été expropriés. Le juge de première instance en est venu à la conclusion que ces autres terrains avaient la même valeur que les terrains requis par les autorités fédérales. Le nombre de pieds affectés serait de 972,000, ce qui, à raison de $4\frac{1}{2}$ sous le pied donnerait un total de \$43,740; mais comme la dépréciation n'est évaluée qu'à 30 pour 100, nous arrivons au chiffre de \$13,122.

C'est en vertu de la *Loi d'Expropriation*, chapitre 64, statuts révisés du Canada, que les présentes procédures sont instituées. Cette loi prévoit que la partie qui exproprie doit payer non seulement la valeur des terrains actuellement expropriés, mais qu'elle doit aussi payer une compensation pour les terrains "injuriously affected" comme résultat de l'expropriation.

Le jugement de la Cour d'Echiquier du Canada mentionne que plusieurs éléments ont contribué à déprécier ces terrains, et en particulier un ordre en conseil et des règlements fédéraux passés en vertu de la *Loi des mesures de guerre*, qui ont créé une servitude de *non aedificandi*, ou

1944
THE KING
v.
HALIN.
Taschereau J.

altius non tolendi sur les terrains voisins de l'aéroport. Le jugement mentionne aussi comme autres causes de dépréciation, le bruit causé le jour et la nuit par le vol des avions, la poussière qu'ils soulèvent lors de leur démarrage ou atterrissage, le danger constant de dommages à la personne ou à la propriété.

Il me semble qu'on ne peut considérer comme une cause de dépréciation provenant de l'expropriation, l'ordre en conseil et les règlements précédemment mentionnés. Ce n'est pas en effet l'expropriation qui affecte "injuriously" le résidu du terrain, mais bien les ordonnances édictées en vertu de la *Loi des mesures de guerre*, qui dans l'occurrence sont antérieures à l'expropriation, et qui auraient été en vigueur, et créé la servitude même s'il n'y avait eu aucune expropriation. L'intimé doit nécessairement souffrir ce préjudice, comme tout autre citoyen du pays souffre des restrictions imposées par les nécessités de l'heure. Le remède, s'il y en a un, se trouve dans la *Loi* (même) *des mesures de guerre* (art. 7), qui prévoit à des compensations en certains cas; mais nous n'avons pas à nous en occuper ici, car aucune référence n'a été faite par le ministre de la Justice.

La dépréciation causée par le vol des avions, par la poussière qu'ils soulèvent, par le danger à la personne et à la propriété dû à leur constante activité, présente un aspect différent. Même s'il n'y avait pas eu d'ordre en conseil créant la servitude, ces inconvénients indiscutablement réels auraient existé, au moins durant un certain temps.

Mais comme nous l'avons vu, l'intimé depuis plusieurs années a subdivisé ses terrains en lots à bâtir, et chacun de ces lots constitue une entité différente, n'ayant aucune relation avec le lot voisin. L'intimé est bien propriétaire de tous, mais tous sont indépendants les uns des autres. Or, dans la cause de *Holditch vs. Canadian Northern Ontario Railway*, jugée par le Conseil privé (1), il a été décidé ce qui suit:

The lots had been bought for speculation. They had little individuality. They were chiefly distinguished by the numbers assigned to them and the name of the street on which they fronted. They were sold out and out. No restrictive covenants were taken. There was no building scheme other than the lay-out shown on the registered plan, and this derived its fixity from the legislation affecting it, and not from any

(1) [1916] 1 A.C. 536, at 540.

notice to the purchaser or any private obligation entered into by him. It is plain that, so far as in them lay, the proprietors of this building estate had parcelled it out in lots, made an end of its unity (other than bare unity of ownership), and elected once for all to treat this multitude of lots as a commodity to trade in.

1944
THE KING
v.
HALIN.

The basis of a claim to compensation for lands injuriously affected by severance must be that the lands taken are so connected with or related to the lands left that the owner of the latter is prejudiced in his ability to use or dispose of them to advantage by reason of the severance. The bare fact that before the exercise of the compulsory power to take land he was the common owner of both parcels is insufficient, for in such a case taking some of his land does no more harm to the rest than would have been done if the land taken had belonged to his neighbour.

Taschereau J.

Le Comité Judiciaire en est donc venu à la conclusion qu'il y avait bien unité de possession de tous ces lots, mais que cette unité

did not conduce to the advantage or protection of them all as one holding.

Dans la même cause, on a également dit ce qui suit:

As soon as it is decided that the lands taken and the lands in respect of which the claims in question arise are in fact separate and disjoined properties, so that these claims have no connection with the lands taken, it follows upon authority which cannot now be questioned that the arbitrators were right in holding that the claims in respect of noise, smoke and vibration were beyond their jurisdiction.

Cette décision du Conseil privé a été maintes fois citée devant cette Cour et en particulier dans la cause de *City of Montreal vs. McAnulty Realty Co.* (1) où il a été décidé que l'intimé avait droit en outre de la valeur des lots expropriés à une compensation pour les lots voisins dépréciés comme résultat de l'expropriation. Il est vrai que cette Cour est arrivée à la conclusion que les termes de l'article 421 de la charte de la cité de Montréal, couvrant les dommages aux terrains voisins, étaient différents de ceux employés dans la loi fédérale d'Expropriation; mais il appert également au jugement que la cause *Holditch* (2) ne trouve pas d'application parce que les raisons qui, en fait, ont justifié cette décision ne se rencontraient pas dans la cause *McAnulty* (1).

Dans cette dernière cause, la Cour a jugé que comme résultat de conditions imposées dans les actes de vente et d'autres circonstances particulières, il existait une telle relation entre les divers lots expropriés et ceux qui restaient, qu'il y avait lieu d'accorder une compensation pour indem-

(1) [1923] S.C.R. 273.

(2) [1916] 1 A.C. 536.

1944
THE KING
v.
HALIN.
—
Taschereau J.

niser l'exproprié des dommages soufferts. Le fait de rompre l'unité de propriété créait nécessairement une situation désavantageuse pour le reste des lots, tandis que dans la cause *Holditch* (1), la seule unité de propriété de lots séparés, que rien ne reliait les uns aux autres, ne faisait pas naître un avantage commun à tous les lots.

Voici ce que dit sir Lyman Duff, à la page 288 :

On the other hand, I am bound to say that if one were entitled to govern oneself by *Holditch's* case (1), *Cowper-Essex's* case (2), and the case of the *Sisters of Charity* (3), there appears to be abundant evidence of the existence in relation to Montreal Park of that unity of possession and control, conducing to the advantage or protection of the property as one holding, which was held to exist in *Cowper-Essex's* case (2), and to be absent in *Holditch's* case (1).

Et M. le juge Anglin, à la page 289 :—

If the principles of those English decisions should be applied, in my opinion, upon the facts in evidence, there was sufficient connection between the lots taken and other lots in the building subdivision still owned and controlled by the respondents to bring this case within the authority of the *Cowper-Essex's* case (2), and the very recent *Sisters of Charity of Rockingham* case (3), and to render inapplicable the decision in the *Holditch* case (1).

Je suis d'opinion que la présente cause doit être régie par ces principes. Les lots pris isolément ne confèrent pas d'avantages aux lots voisins, et, par conséquent, le fait pour l'intimé d'être privé de certains lots ne lui fait subir aucun dommage appréciable au sens de la loi d'expropriation. Il est dans la même situation qu'il serait si les lots expropriés avaient appartenu à une autre personne. La seule unité de propriété n'ajoute pas à la valeur des lots. Il manque cette relation entre les divers lots qui ferait que par la perte de certains, les autres seraient dépréciés par la privation des avantages qu'ils avaient et qui provenaient des lots expropriés.

Et quant une cour en arrive à cette conclusion, alors, comme conséquence de la décision du Conseil privé dans *Holditch vs. Canadian Northern Ry. Co.* (1) il ne peut être question d'accorder aucune compensation pour le bruit, la poussière ou le danger qui résultent de l'usage du terrain exproprié.

L'appel doit donc être maintenu avec dépens contre l'intimé devant cette Cour. Ce dernier aura droit à une

(1) [1916] 1 A.C. 536.

(2) (1889) 14 A.C. 153.

(3) [1922] 2 A.C. 315.

indemnité de \$10,292.96 avec intérêts au taux de 5 pour 100 depuis le 10 juillet 1940 jusqu'à la date du jugement de cette Cour (*Elgin Realty Co. vs. The King* (1) et aux deux tiers de ses frais et déboursés en Cour d'Echiquier du Canada.

1944
THE KING
v.
HALIN
—
Taschereau J.

DAVIS J.—I am in general agreement with the judgment of my brother Kerwin and concur in the disposition of the appeal which he proposes should be made. I have only a word or two to add.

Dealing first with the actual lands taken. During the somewhat extended review of the evidence as to value which we were afforded by counsel, the conclusion became inescapable from my mind that the amount of compensation fixed by the learned trial judge was excessive. The location and the nature of the land, and the almost total absence of any relevant and substantial evidence from which an assessment of present values can be drawn, make it difficult to fix compensation; but I am satisfied that the amount of \$10,292.96 arrived at by my brother Kerwin will do no injustice to the suppliant and that judgment for that sum by this Court is a much preferable method of disposing of this branch of the appeal than sending the case back for a reassessment with the delays and expenses which would inevitably be involved.

On the other branch of the case, that is, the claim in respect of other lands which were not expropriated, for damages for the noise and general operation of the airport and the zoning regulations, I think the short answer to the claim is that it was never made the subject-matter of any petition of right and consequently, of course, no fiat was ever granted by the Crown to litigate the claim. There was no power in the trial judge to amend the claim in the petition of right by allowing this additional and totally different claim in respect of other lands than those expropriated and covered by the petition of right. Some very nice questions of law may well arise for determination in some other case as to the liability, if any, of the Crown for damages to the owner of lands adjoining or adjacent to a military airport which lands may be adversely affected by the operations carried on at or from the neighbouring airport, or damages for the interference with the freedom

1944
THE KING
v.
HALIN.
—
DAVIS J.

of the use of such land by virtue of zoning regulations such as have been passed by Orders in Council under the War Measures Act, but no such question is open upon the record in this case.

KERWIN J.—This is an appeal from a decision of the Exchequer Court of Canada awarding the respondent suppliant, on a petition of right, \$23,159.16 compensation for 514,648 square feet of his land expropriated at $4\frac{1}{2}$ cents per square foot; and \$13,122 for damages to other land of his which adjoins the part expropriated and the airport at Cap de la Madeleine, in the province of Quebec. This latter amount is arrived at by allowing thirty per centum depreciation on the value of 972,000 square feet at $4\frac{1}{2}$ cents per foot and was awarded (a) for damages suffered by the respondent to such other land, due to the noise and general operation of the airport, and (b) for damages due to what is described as the servitude or easement established by certain Orders in Council and regulations.

I am satisfied that the allowance of $4\frac{1}{2}$ cents per square foot is unreasonably high. A block of land, including the lots expropriated, was purchased by the respondent in 1914. During the first few years a number of lots were sold but practically none from 1927 to 1938, and since then very few. Many of the lots thus disposed of front on the road from Three Rivers to Shawinigan Falls and a number of these brought only 2 cents per square foot. The lots in question are far removed from this highway. While the municipal assessment is not a decisive factor, the very low assessment in the present case is additional evidence that the price awarded is excessive. In any event, the trial judge did not take into consideration the fact that the prices obtained on the sale of individual lots should not be applied to the disposal by the respondent of a great number of lots at one time. In view of these considerations, the price per square foot, for the lots expropriated, should be reduced from $4\frac{1}{2}$ cents to 2 cents.

The land expropriated and the land claimed to have been injuriously affected had been subdivided into lots some years previously. In a claim arising under the *Exchequer Court Act* and the *Expropriation Act*, I am far from saying that that mere fact precludes the owner from claiming that lots still retained by him have been injuriously affected when others have been expropriated.

In *City of Montreal v. MacAnulty* (1), this Court had to consider the provisions of the Montreal city charter but Duff and Anglin JJ., as they then were, stated that if the decision in that case were to be governed by *Holditch's* case (2), there was evidence of the existence in relation to Montreal Park of that unity of possession and control conducing to the advantage or protection of the property as one holding, which was held to exist in *Cowper-Essex* case (3), and to be absent in *Holditch's* case (2). Here, there is no such evidence and the respondent, therefore, is not entitled to any allowance for depreciation of any lots retained by him due to the construction or operation of the airport.

The first Order in Council referred to is P.C. 3867, dated November 28th, 1939, made under the provisions of the *War Measures Act*, R.S.C. 1927, chapter 206. This Order in Council made and established what are known as The Airport Zoning Regulations, 1939. By them a prohibition was enacted against any person erecting or constructing on land adjacent to any airport in Canada, designated by the Minister of Transport for direct or indirect use for military purposes, any building, chimney, pole, tower or other structure exceeding a height of one foot for every twenty feet that such building is located from the boundary of such airport, or exceeding the height of one foot for every fifty feet that such building, etc., is located from such boundary when the location is within the "flightway". The second Order in Council, P.C. 322, dated January 17th, 1941, amends P.C. 3867, but its provisions need not be detailed.

The airport at Cap de la Madeleine, which had been established by that municipality, was leased by the latter to the appellant as of June 3rd, 1940, for the duration of the war and as long thereafter as the appellant required. The expropriation occurred on July 10th, 1940, and it was only on November 12th, 1940, that the Minister of Transport designated the airport for direct or indirect use for military purposes and thus made it subject to the Airport Zoning Regulations, 1939. I doubt if the petition of right, even as amended, is sufficient to include any claim by the respondent for damages caused by such designation but, even if it were, neither the *Expropriation Act* nor the

1944
THE KING
v.
HALIN.
Kerwin J.

(1) [1923] S.C.R. 273.

(2) [1916] 1 A.C. 536.

(3) (1889) 14 A.C. 153.

1944
THE KING
v.
HALIN.
Kerwin J.

Exchequer Court Act provides for any such claim even where part of his lands was actually taken by the appellant. It is unnecessary to consider whether there has been an appropriation under the *War Measures Act* of any part of the respondent's lands not actually expropriated, as no order of reference has been made under section 7 thereof.

The judgment *a quo* should be amended by substituting the following for clauses 3 and 4 thereof:—

This Court doth order and adjudge that the said Suppliant, upon his delivering to His Majesty the King a valid and sufficient release or releases of any claim, liens, charges or encumbrances of any kind or nature whatsoever which may have existed upon the lands expropriated, including any seigniorial dues which may affect the land expropriated, is entitled to recover from the appellant the sum of \$10,292.96 for 514,648 square feet of land expropriated at two cents per square foot; and this Court doth further order and adjudge that the Suppliant is not entitled to any damage that may have been caused to the residue of his property adjoining the said lands and the airport at Cap de la Madeleine, either for noise and general operation of the airport or by reason of the said airport having been designated a military airport under and by virtue of Orders in Council no. 3867, dated November 28th, 1939, and no. P.C. 322, dated January 7th, 1941, and the Airport Regulations, 1939.

This Court doth further order and adjudge that the said Suppliant is entitled to recover from His Majesty the King two-thirds of his costs of the action to be taxed.

The respondent is entitled to interest on the said sum of \$10,292.96 at the rate of five per centum per annum from July 10th, 1940, to the date of the judgment of this Court but must pay to the appellant the latter's costs of the appeal to this Court.

*Appeal allowed with costs
and judgment varied.*
