

National Capital Commission *Appellant;*

and

**Clarence M. Sheahan and
Margaret B. Sheahan** *Respondents.*

1970: May 13, 14, 15, 28; 1971: February 1.

Present: Abbott, Hall, Spence, Pigeon and Laskin JJ.

ON APPEAL FROM THE EXCHEQUER COURT OF
CANADA

*Expropriation—Operation of sand pit on parcel
expropriated—Market value—Best and most advan-
tageous use—Business disturbance.*

In October 1960, the appellant expropriated 17.5 acres of land out of 68 acres which the respondent had acquired in the latter part of 1958 for a price of \$80,000. A sand pit on the 68-acre parcel had been opened by the respondent's predecessors in title. The expropriated portion was at the rear of the parcel, was landlocked and the whole 68 acres was required for the sand pit operation of the respondent. He reconstructed an existing road, built an additional road and culvert and renovated certain buildings, all of which were located on the unexpropriated parcel. Extraction of the sand at the rear of the property could only be effected by using these facilities. So long as that business was carried on, the property could not be developed for residential purposes. On the date of the expropriation, the respondent entered into a contract to supply approximately 131,000 tons of sand to be taken from the expropriated property. This contract was carried out after the expropriation, in part by sand taken from the expropriated property, and in part from sand obtained elsewhere.

The trial judge awarded \$225,000 as the market value of the 17.5 acres, \$100,000 in connection with the contract and for business disturbance and \$10,000 for injurious affection. (This last claim was abandoned at the hearing before this Court). The Commission appealed to this Court and the respondent cross-appealed.

Held: The appeal should be allowed and the cross-appeal dismissed.

In arriving at market value, as distinct from value to the owner, the trial judge erred in principle in failing to ascertain the market value of the whole parcel of land before expropriation and deducting

La Commission de la Capitale Nationale
Appelante;

et

**Clarence M. Sheahan et
Margaret B. Sheahan** *Intimés.*

1970: les 13, 14, 15 et 28 mai; 1971: le 1^{er} février.

Présents: Les Juges Abbott, Hall, Spence, Pigeon et Laskin.

EN APPEL DE LA COUR DE L'ÉCHIQUIER DU
CANADA

*Expropriation—Exploitation d'une sablière sur la
parcelle expropriée—Valeur marchande—Meilleur
et plus avantageux usage—Perturbation des affaires.*

En octobre 1960, l'appelante a exproprié 17.5 des 68 acres de terrain que l'intimé a acquis vers la fin de 1958 au prix de \$80,000. Sur la parcelle de 68 acres, les anciens propriétaires avaient ouvert une sablière. La partie expropriée se trouvait à l'arrière du terrain, était enclavée et l'ensemble des 68 acres était nécessaire pour exploiter la sablière de l'intimé. Il a reconstruit un chemin pré-existant, construit un chemin supplémentaire et un pontceau, puis rénové certains bâtiments tous situés sur la parcelle non expropriée. On ne pouvait extraire le sable à l'arrière de la propriété qu'en se servant de ces installations. Aussi longtemps que cette entreprise était exploitée la propriété ne pouvait donc être aménagée à des fins résidentielles. Le jour de l'expropriation, l'intimé passa un contrat en vue de fournir environ 131,000 tonnes de sable qui devait être prélevé sur la propriété expropriée. Ce contrat fut exécuté après l'expropriation, en partie avec du sable prélevé sur la propriété expropriée et en partie avec du sable d'autre provenance.

Le juge de première instance a accordé un montant de \$225,000 comme étant la valeur marchande des 17.5 acres, \$100,000 relativement au contrat et à la perturbation des affaires et \$10,000 pour dépréciation du restant. (Devant cette Cour, on a renoncé à cette dernière réclamation). La Commission en appela à cette Cour et l'intimé a produit un appel incident.

Arrêt: L'appel doit être accueilli et l'appel incident rejeté.

Dans son calcul de la valeur marchande, par opposition à la valeur pour le propriétaire, le juge de première instance a commis une erreur de principe en omettant de déterminer la valeur marchande

therefrom the value of the unexpropriated portion. At the date of expropriation, no prudent purchaser, contemplating the operation of a sand pit on the property, would have paid more than \$3,000 per acre, the value put on the remainder of the property for residential purposes. The amount of \$80,000 awarded as damages arising out of the contract to supply sand was based upon evidence accepted by the trial judge, and should not be interfered with. The amount of \$20,000 for business disturbance was on the low side. The evidence establishes that considerable sums were spent for the improvements and only a portion of them would be of continuing value to the unexpropriated parcel. An additional \$25,000 should be allowed under this head.

APPEAL and CROSS-APPEAL from a judgment of Walsh J. of the Exchequer Court of Canada, in an expropriation matter. Appeal allowed and cross-appeal dismissed.

Eileen Mitchell Thomas, Q.C., G. W. Ainslie, Q.C., and J. E. Smith, for the appellant.

J. T. Thorson, Q.C., and W. G. Burke-Robertson, Q.C., for the respondents.

The judgment of the Court was delivered by

ABBOTT J.—This is an appeal and cross-appeal from a judgment of the Exchequer Court of Canada rendered July 23, 1969, fixing the sum of \$335,000 as the compensation to be paid to respondents for the expropriation of 17.5 acres of land out of 68 acres in the Township of Nepean, owned by the respondent Clarence M. Sheahan, in which his wife the co-respondent, Margaret B. Sheahan, possessed an inchoate right of dower. Notice of expropriation was given on October 4, 1960.

The facts are fully reviewed in the judgment below and can be briefly summarized for the purposes of this appeal.

The respondent Clarence M. Sheahan appears to have acquired the said lands in the latter part of 1958 (a deed was executed early in January 1959) for a price of \$80,000 (approximately \$1,200 per acre) payable \$25,000 cash and the balance secured by mortgage in favour of the vendor.

de l'ensemble du terrain avant l'expropriation et d'en défalquer la valeur de la partie non expropriée. A la date de l'expropriation, aucun acheteur avisé envisageant l'exploitation d'une sablière sur la propriété, n'aurait payé plus de \$3,000 l'acre, c'est-à-dire la valeur à laquelle le reste de la propriété est estimée à des fins résidentielles. Le montant de \$80,000 accordé en ce qui concerne le contrat en vue de fournir du sable est fondé sur une preuve que le juge de première instance a acceptée et il n'y a pas lieu de le modifier. Le montant de \$20,000 accordé pour perturbation des affaires semble être insuffisant. La preuve établit que des sommes considérables ont été affectées aux améliorations et qu'une partie seulement de ces améliorations aurait encore une valeur pour la parcelle non expropriée. Une somme supplémentaire de \$25,000 doit être accordée à cette fin.

APPEL et APPEL INCIDENT d'un jugement du Juge Walsh de la Cour de l'Échiquier du Canada, en matière d'expropriation. Appel accueilli et appel incident rejeté.

Eileen Mitchell Thomas, c.r., G. W. Ainslie, c.r., et J. E. Smith, pour l'appelante.

J. T. Thorson, c.r., et W. G. Burke-Robertson, c.r., pour les intimés.

Le jugement de la Cour a été rendu par

LE JUGE ABBOTT—Le pourvoi et le pourvoi incident sont à l'encontre d'un jugement de la Cour de l'Échiquier du Canada rendu le 23 juillet 1969 et fixant à \$335,000 l'indemnité à payer aux intimés pour l'expropriation de 17.5 des 68 acres de terrain que l'intimé Clarence M. Sheahan possède dans le canton de Nepean et sur lesquels son épouse, Margaret B. Sheahan, coïntimée, détenait un douaire éventuel. L'avis d'expropriation a été signifié le 4 octobre 1960.

Les faits sont exposés au long dans le jugement de la Cour de l'Échiquier, et peuvent être résumés aux fins du présent pourvoi.

Apparemment, l'intimé, Clarence M. Sheahan, a acquis lesdits terrains vers la fin de 1958 (un acte à cette fin fut signé au début de janvier 1959) au prix de \$80,000 (environ \$1,200 l'acre), dont \$25,000 allaient être payés comptant, le solde étant garanti par une hypothèque en faveur du vendeur.

The respondents remained in possession of the 17.5 acres expropriated until March 1, 1961, and the parties agreed that interest on any compensation would run from March 1, 1961.

At the date of expropriation, the expropriated parcel contained 1,354,000 cubic yards of sand material equal to the sand cushion specification of the Department of Highways of Ontario and, of this amount, 450,000 cubic yards were below the water line and would require dredging for their removal.

The 68-acre parcel of land had a frontage of 300 feet on the Greenbank Road, and the only access to the property was from that road. A sand pit on the 68-acre parcel had been opened by the respondents' predecessors in title in 1955.

In June 1958, C. M. Sheahan and Son Construction Limited (a company which was wholly owned by Clarence M. Sheahan) had leased from one Majeau, the then owner, the 68-acre parcel on which certain buildings were located, for a term of two years, at a rental of \$250.00 per month. At the same time, Clarence M. Sheahan Equipment Rentals (Ottawa) Limited (which was also wholly owned by Sheahan) went into possession of the lands. The lease specifically provided that the tenant was not to remove sand or gravel without permission from the landlord. As I have stated, in January 1959, respondents acquired title to the said parcel. The 68-acre parcel was leased by Sheahan to the two companies which he controlled. The rent payable was "whatever suited our book-keeping for the year".

Sheahan testified that, in the fall of 1958 and in the spring of 1959, he reconstructed the road which ran from Greenbank Road to the sand deposit which was located at the rear of the parcel and that, in the course of reconstruction, a culvert was installed in the gully which traverses the property. In the spring of 1960, an additional road and culvert were constructed.

At the westerly end of the 68-acre parcel of land, where the pit was located, there was a very high water table. The water level was 10 to 12 feet from the surface and, in the spring, it was even higher. In order to extract all of the sand in the deposit, it was necessary to construct a ditch. Sheahan constructed a new ditch which ran

Les intimés sont restés en possession des 17.5 acres expropriés jusqu'au 1^{er} mars 1961, les parties ayant convenu que l'intérêt sur l'indemnité courrait à partir de cette date.

Lors de l'expropriation, la parcelle expropriée contenait 1,354,000 verges cubes de sable de la qualité visée par la spécification du *Department of Highways of Ontario* pour les lits de sable, dont 450,000 verges cubes gisaient au-dessous du niveau hydrostatique, d'où elles ne pourraient être extraites que par dragage.

La parcelle de 68 acres avait 300 pieds de façade sur le chemin Greenbank, unique moyen d'accès à la propriété. Sur la parcelle de 68 acres les anciens propriétaires avaient ouvert une sablière en 1955.

En juin 1958, C. M. Sheahan and Son Construction Limited (compagnie dont Clarence M. Sheahan était unique propriétaire) avait loué pour deux ans d'un dénommé Majeau, alors propriétaire, la parcelle de 68 acres sur laquelle il y avait certains bâtiments; le loyer mensuel s'élevait à \$250. En même temps, Clarence M. Sheahan Equipment Rentals (Ottawa) Limited (dont M. Sheahan était également unique propriétaire) entra en possession des terrains. Le bail stipulait expressément que le locataire ne devait pas enlever de sable ou de gravier sans l'autorisation du propriétaire. Comme je l'ai dit, en janvier 1959, les intimés ont acheté ladite parcelle. M. Sheahan loua la parcelle de 68 acres aux deux compagnies qu'il dirigeait. Le montant du loyer allait être [TRADUCTION]: «ce qui pouvait convenir à notre comptabilité de l'année».

M. Sheahan témoigna qu'à l'automne 1958 et au printemps 1959, il reconstruisit le chemin reliant le chemin Greenbank au gisement de sable situé à l'arrière du terrain et qu'au cours de ces travaux, un ponceau fut installé dans le petit ravin qui traverse la propriété. Au printemps de 1960, on construisit un autre chemin et un autre ponceau.

A l'extrémité ouest de la parcelle de 68 acres de terrain, là où se trouvait la sablière, le niveau hydrostatique était très élevé. Le niveau de l'eau était de 10 à 12 pieds de la surface et, le printemps, il était encore plus élevé. Afin d'extraire tout le sable du gisement, il fallait creuser un fossé. M. Sheahan construisit donc un nouveau

from the deposit through the unexpropriated parcel and was thereby able to extract the sand to a depth of 30 to 35 feet.

At trial, Sheahan gave an estimate of \$125,000 as the probable cost of installing the ditch, culverts and roads. No records were produced to substantiate these expenditures and the improvements are not shown as assets in the financial statements of the two Sheahan companies. Mr. Paterson, a witness called by the respondents, stated on examination-in-chief, with respect to the figure of \$125,000 that "It seems a little high to me and I would be inclined to estimate perhaps \$75,000." He also testified that he had never seen the work said to have been done to cross the gully.

Mr. Wall, an engineer for Dibblee Construction Company, who was called on behalf of the appellant, stated that the practice of all companies was to install only temporary inlets or outlets and that this can be done "very, very cheaply". It was rare for Dibblee to spend more than \$500 for the construction of a culvert, and it had cost Dibblee \$1,500 to construct a bridge and approach roads on the Nelms-Moffatt property, which lay south of the expropriated lands and through which the same gully ran.

On October 4, 1960, the date of the expropriation, C. M. Sheahan & Son Construction Limited entered into a contract with Rayner Construction Limited to supply approximately 131,000 tons of sand cushion material to be taken from the expropriated property. This contract was carried out after the expropriation, in part by sand taken from the expropriated property, and in part from sand obtained elsewhere.

In fixing compensation at the sum of \$335,000, the learned trial judge did so on the following basis:

Market value of the 17.5 acres, calculated with reference to the potential anticipated profits which respondent would have realized from the operation of a sand pit thereon	\$225,000
Damages in connection with the Rayner contract and for business disturbance	100,000
Damages for injurious affection	10,000
	\$335,000

fossé qui partait du gisement et traversait la parcelle non expropriée, ce qui permit d'extraire le sable jusqu'à une profondeur de 30 à 35 pieds.

A l'audition, M. Sheahan estima à \$125,000 les frais d'aménagement du fossé, des ponceaux et des chemins. Aucun document ne fut produit pour attester ces frais, et les améliorations ne figurent pas comme éléments d'actif dans les états financiers des deux compagnies Sheahan. A l'interrogatoire, M. Paterson, témoin appelé par les intimés, déclara que le montant de \$125,000: [TRADUCTION] «me semble un peu élevé; pour ma part, je serais enclin à estimer peut-être \$75,000». Il témoigna en outre n'avoir jamais vu les travaux effectués pour traverser le ravin.

M. Wall, ingénieur de la Dibblee Construction Company, appelé à témoigner en faveur de l'appelante, déclara qu'en général toutes les compagnies n'installent que des entrées ou sorties temporaires et que cela pouvait se faire à: [TRADUCTION] «très, très bon marché». La Dibblee dépensait rarement plus de \$500 pour la construction d'un ponceau; cela lui avait coûté \$1,500 pour construire un pont et des chemins d'accès sur la propriété Nelms-Moffatt, située au sud des terrains expropriés et traversée par le même ravin.

Le 4 octobre 1960, date de l'expropriation, C. M. Sheahan & Son Construction Limited passa un contrat avec Rayner Construction Limited en vue de lui fournir environ 131,000 tonnes de sable de lit qui devait être prélevé sur la propriété expropriée. Ce contrat fut exécuté après l'expropriation, en partie avec du sable prélevé sur la propriété expropriée et en partie avec du sable d'autre provenance.

Le savant juge de première instance fixa l'indemnité à \$335,000 somme répartie ainsi:

Valeur marchande des 17.5 acres, calculée en tenant compte des profits possibles prévus que l'intimé aurait réalisés grâce à l'exploitation d'une sablière à cet endroit....	\$225,000
Domages subis relativement au contrat avec la Rayner et à la perturbation des affaires	100,000
Domages pour dépréciation du restant ..	10,000
	\$335,000

The appellant asks that this amount be reduced to \$90,000 and by their cross-appeal respondents ask that it be increased to \$798,000.

At trial, Sheahan's position was that the best and most advantageous use, present and prospective of the expropriated parcel was use as a sand pit and that he was entitled to have market value estimated on that basis.

The appellant's position was and is that the best and most advantageous use of the whole parcel of 68 acres and the remainder of the parcel after expropriation was for use as a future residential subdivision, and that the lands before and after expropriation had a market value of \$3,000 per acre.

Both parties were in agreement that, after the expropriation, the best and most advantageous use, present and prospective, of the unexpropriated portion was use as a future residential subdivision and that, on this basis, it had a fair market value of \$3,000 per acre.

In arriving at market value (as distinct from value to the owner), the learned trial judge, in my opinion, erred in principle in failing to ascertain the market value of the whole parcel of land before expropriation and deducting therefrom the value of the unexpropriated portion. The expropriated portion was at the rear of the parcel, was landlocked and the evidence is clear that the whole 68 acres was required for the operation of the respondent Sheahan's business. For that purpose, he appears to have reconstructed an existing road, built an additional road and culvert and renovated certain buildings, all of which were located on the unexpropriated parcel. Extraction of the sand at the rear of the property could only be effected by using the facilities to which I have referred. So long as that business was carried on, the property could not be developed for residential purposes.

At the time of the purchase by Sheahan in January 1959, the property was being used for the extracting of sand. Unquestionably that fact was reflected in the purchase price of approxi-

L'appelante demande que le montant accordé soit réduit à \$90,000 et, dans leur pourvoi incident, les intimés demandent qu'il soit augmenté à \$798,000.

En première instance, M. Sheahan a allégué que le meilleur et le plus avantageux usage, actuel ou futur, de la parcelle expropriée était celui d'une sablière, et qu'il avait droit à ce que sa valeur marchande soit estimée sur cette base.

Pour sa part, l'appelante a allégué et allègue que le meilleur et le plus avantageux usage des 68 acres et du restant du terrain après l'expropriation c'était d'en faire un lotissement résidentiel, et que les terrains, avant comme après l'expropriation, avaient une valeur marchande de \$3,000 l'acre.

Les deux parties ont convenu qu'après l'expropriation le meilleur et le plus avantageux emploi, actuel ou futur, de la partie non expropriée c'était d'en faire un lotissement résidentiel et que, sur cette base, elle a une valeur marchande équitable de \$3,000 l'acre.

A mon avis, dans son calcul de la valeur marchande, par opposition à la valeur pour le propriétaire, le savant juge de première instance a commis une erreur de principe en omettant de déterminer la valeur marchande de l'ensemble du terrain avant l'expropriation et d'en défalquer la valeur de la partie non expropriée. La partie expropriée se trouvait à l'arrière du terrain, était enclavée et il est clair d'après la preuve que l'ensemble des 68 acres était nécessaire pour exploiter l'entreprise de l'intimé, M. Sheahan. A cette fin, il a, apparemment, reconstruit un chemin préexistant, construit un chemin supplémentaire et un ponceau, puis rénové certains bâtiments tous situés sur la parcelle non expropriée. On ne pouvait extraire le sable à l'arrière de la propriété qu'en se servant des installations dont j'ai parlé. Aussi longtemps que cette entreprise était exploitée, la propriété ne pouvait donc être aménagée à des fins résidentielles.

Lorsque, en janvier 1959, M. Sheahan a acheté la propriété on en extrayait du sable. Cela, indiscutablement, a retenti sur le prix d'achat d'environ \$1,200 l'acre pour l'ensemble

mately \$1,200 per acre for the whole 68 acres. Confirmation of this is to be found in the sale in July 1958 of the Terrace property, immediately to the south of the Sheahan property, for approximately \$885 per acre. That property had a sand deposit of approximately 2,300,000 cubic yards.

Both properties are near the Queensway which was then in the course of construction. The increase in value from \$1,200 per acre in January 1959, to the agreed figure of \$3,000 per acre in October 1960 for the unexpropriated portion of the parcel of land, clearly reflected the sharp increase in the value of land for residential purposes in this part of the Ottawa Metropolitan Area. In my view at the date of expropriation, no prudent purchaser, contemplating the operation of a sand pit on the property, would have paid more than \$3,000 per acre, the value put on the remainder of the property for residential purposes. It follows that the market value of the whole parcel should have been fixed at \$204,000 and of the 17.5 acres expropriated, at \$52,500.

There remains for consideration the additional amount of \$110,000 awarded by the learned trial judge as damages arising out of the Rayner contract, for business disturbance and for injurious affection to the remainder of the property. At the hearing before us, counsel for respondents stated that the award of \$10,000 for injurious affection could not be supported on the evidence and it was abandoned. Of the remaining amount of \$100,000, the trial judge found that Sheahan had suffered direct damage in connection with Rayner contract resulting in a financial loss to him of \$80,000 as a consequence of the expropriation, and to this amount he added a sum of \$20,000 for business disturbance.

The amount awarded with respect to the Rayner contract appears to me to be generous. However, it was based upon evidence, accepted by the trial judge, and should not be interfered with. On the other hand, the amount of \$20,000 for business disturbance seems to be on the low side.

des 68 acres. On en trouve la confirmation dans la vente, en juillet 1958, de la propriété Terrace, juste au sud de la propriété Sheahan, à raison d'environ \$885 l'acre. Cette dernière propriété avait un gisement de sable d'environ 2,300,000 verges cubes.

Les deux propriétés sont situées à proximité du Queensway, alors en voie de construction. La plus-value au montant convenu de \$3,000 l'acre en octobre 1960, de la partie non expropriée du terrain, qui valait \$1,200 l'acre en janvier 1959, reflétait clairement la très forte augmentation de la valeur des terrains destinés à des fins résidentielles dans ce secteur de la région métropolitaine d'Ottawa. Selon moi, à la date de l'expropriation, aucun acheteur avisé envisageant l'exploitation d'une sablière sur la propriété, n'aurait payé plus de \$3,000 l'acre, c'est-à-dire la valeur à laquelle le reste de la propriété est estimée à des fins résidentielles. Il s'ensuit que la valeur marchande de l'ensemble du terrain aurait dû être fixée à \$204,000 et les 17.5 acres expropriés à \$52,500.

Il reste à considérer le montant additionnel de \$110,000 accordé par le savant juge de première instance aux titres de dommages subis relativement au contrat avec Rayner, de la perturbation des affaires et de la dépréciation du restant causé à la propriété. En cette Cour, à l'audition, l'avocat des intimés a dit que l'adjudication du montant pour dépréciation du restant de \$10,000 ne pouvait s'étayer sur la preuve et il y a été renoncé. Quant aux \$100,000 qui restent, le juge de première instance a décidé qu'à l'égard du contrat avec Rayner, M. Sheahan avait subi des dommages directs aboutissant à une perte pour lui de \$80,000 en raison de l'expropriation; et à ce montant, il a ajouté une somme de \$20,000 pour perturbation des affaires.

Le montant accordé en ce qui concerne le contrat avec Rayner me semble généreux. Il est toutefois fondé sur une preuve que le juge de première instance a acceptée et il n'y a pas lieu de le modifier. D'autre part, le montant de \$20,000 accordé pour perturbation des affaires semble être insuffisant.

In discussing this item, the learned trial judge said this:

Defendant furthermore suffered considerable business dislocation. His quarrying business was not one which could be merely moved to another address, with no loss save for moving costs, as no similarly located quarries were available. The substantial quantities of equipment which he had accumulated to operate it were left temporarily idle unless and until he could find other work in which they could be used. His source of income from profits from his sales of sand was abruptly cut off while his expenses for interest on loans, and commitments to repay liabilities which he had incurred in connection with the rapid expansion and development of his business continued. While these latter damages are too indirect to permit compensation they would all, no doubt, enter into his thinking in deciding what he would have been willing to give for the land if he did not own it, sooner than fail to obtain it, which is the criterion of value to the owner. In his evidence he himself fixed this figure at \$350,000. I believe that considering the loss of the Rayner contract alone, and the other factors mentioned it would be very conservative to allow an additional \$100,000 over the \$225,000 which I have fixed as the market value, making a total of \$325,000 as the value to the defendant as owner.

As I have indicated, the evidence as to the improvements made to the property for roads, ditches and the like is not too satisfactory. However, it does establish that considerable sums were spent for these improvements and only a portion of them would be of continuing value to the unexpropriated parcel. In all the circumstances, I would allow an additional \$25,000 to the sum fixed by the trial judge as damages for business disturbance, making a total under this head of \$45,000.

I would therefore allow the appeal with costs in this Court and vary the judgment of the Exchequer Court by awarding to respondents as compensation for the lands taken the sum of \$177,500 with interest at the rate of 5 per cent per annum thereon from March 1, 1961, to Feb-

A ce sujet, voici ce qu'a dit le savant juge de première instance:

[TRADUCTION] De plus, les affaires du défendeur s'en sont trouvées fort désorganisées. L'exploitation d'une carrière de sable n'était pas une entreprise qu'il pouvait simplement transporter ailleurs sans autres pertes que celles des frais de déménagement, car aucune autre carrière semblablement située n'était disponible. Les importantes quantités d'équipement qu'il avait accumulées pour l'exploiter se sont trouvées temporairement inutilisées jusqu'à ce qu'il pût trouver d'autres travaux où cet équipement pût servir. Son revenu, provenant des bénéfices qu'il réalisait en vendant du sable a brusquement cessé, mais il lui fallait toujours payer l'intérêt sur ses emprunts et faire honneur aux obligations qu'il avait contractées à l'occasion de l'expansion rapide de son entreprise. Bien que ces derniers dommages soient trop indirects pour pouvoir être indemnisés, il en aurait sûrement tenu compte pour décider quel prix il aurait été disposé à payer pour le terrain s'il n'en avait pas été le propriétaire, plutôt que de ne pas l'obtenir, ce qui constitue le critère de la valeur pour le propriétaire. Dans son témoignage, il a lui-même estimé ce montant à \$350,000. Compte tenu de la perte du seul contrat avec Rayner et des autres facteurs mentionnés, je crois très modérée la somme de \$100,000, en plus de celle de \$225,000 qui selon moi, représente la valeur marchande. La valeur globale pour le défendeur en qualité de propriétaire se chiffre donc par \$325,000.

Comme je l'ai fait observer, la preuve des améliorations apportées à la propriété sous forme de chemins, de fossés et autres choses semblables, n'est pas trop satisfaisante. Toutefois, elle établit que des sommes considérables ont été affectées à ces améliorations et qu'une partie seulement de ces améliorations aurait encore une valeur pour la parcelle non expropriée. Vu l'ensemble des circonstances, j'accorderais une somme supplémentaire de \$25,000 à celle qu'a fixée le juge de première instance pour les dommages subis par suite de la perturbation des affaires, ce qui porterait à \$45,000 le total attribué à cette fin.

Par conséquent, je suis d'avis d'accueillir le pourvoi avec dépens en cette Cour et de modifier le jugement de la Cour de l'Échiquier en accordant aux intimés une indemnité d'expropriation de \$177,500, avec intérêt sur ce montant au taux de 5 pour cent l'an du 1^{er} mars 1961 au 2 février

ruary 2, 1968, and on the balance of the compensation monies after deducting the advance payment of \$50,000, from February 2, 1968, to the date of judgment.

The cross-appeal should be dismissed with costs.

Appeal allowed with costs; cross-appeal dismissed with costs.

Solicitor for the appellant: D. S. Maxwell, Ottawa.

Solicitor for the respondents: J. T. Thorson, Ottawa.

1968, ainsi que sur le solde de l'indemnité à payer, déduction faite de l'avance de \$50,000, du 2 février 1968 à la date du jugement.

Je suis d'avis de rejeter le pourvoi incident avec dépens.

Appel accueilli avec dépens; appel incident rejeté avec dépens.

Procureur de l'appelante: D. S. Maxwell, Ottawa.

Procureur des intimés: J. T. Thorson, Ottawa.
