

Dame Jeanne D'Arc Lambert Appellant

v.

City of Longueuil Respondent

INDEXED AS: LONGUEUIL (CITY) v. LAMBERT-PICOTTE

File No.: 21151.

1991: January 31; 1991: June 27.

Present: Lamer C.J. and La Forest, L'Heureux-Dubé, Sopinka, Gonthier, Cory and McLachlin JJ.

ON APPEAL FROM THE COURT OF APPEAL FOR QUEBEC

Expropriation — Indemnity — Whether a transaction or an agreement between parties as to indemnity in event of expropriation — Whether Court of Appeal erred in intervening in Expropriation Tribunal's decision — Expropriation Act, R.S.Q., c. E-24, ss. 19, 68 — Civil Code of Lower Canada, art. 1918.

Expropriation — Indemnity — Additional indemnity — Provisional indemnity less than one third of final indemnity — Whether granting of additional indemnity justified — Whether provisional indemnity should be taken into account in calculation of additional indemnity — Expropriation Act, R.S.Q., c. E-24, s. 68.

In 1974, the City of Longueuil entered into negotiations with the appellant for the purchase of her land, to establish an outdoor recreation centre. After several meetings, the parties entered into an offer of sale setting the purchase price at \$500,000. At this time, both parties were well aware that the appellant could not deliver clear title to the property because of an existing dispute between the appellant and another party. The City took no further action regarding the offer of sale. Rather, the City chose to file a notice of expropriation, one day after the expiration of the six-month deadline set out in the offer to execute the deed of sale. Paragraph 8 of the notice of expropriation indicated that expropriation was undertaken "without prejudice to its rights and remedies resulting from any deed or agreement already concluded with the expropriated party".

On a motion before the Superior Court, the City was granted "prior possession" of the property. The motion

Dame Jeanne D'Arc Lambert Appellante

c.

Ville de Longueuil Intimée

RÉPERTORIÉ: LONGUEUIL (VILLE) c. LAMBERT-PICOTTE

Nº du greffe: 21151.

b

1991: 31 janvier; 1991: 27 juin.

Présents: Le juge en chef Lamer et les juges La Forest, L'Heureux-Dubé, Sopinka, Gonthier, Cory et McLachlin.

c

EN APPEL DE LA COUR D'APPEL DU QUÉBEC

Expropriation — Indemnité — Est-il intervenu entre les parties une transaction ou une convention quant à l'indemnité à verser en cas d'expropriation? — La Cour d'appel a-t-elle commis une erreur en modifiant la décision du Tribunal de l'expropriation? — Loi sur l'expropriation, L.R.Q., ch. E-24, art. 19, 68 — Code civil du Bas-Canada, art. 1918.

Expropriation — Indemnité — Indemnité additionnelle — Indemnité provisionnelle de moins d'un tiers de l'indemnité définitive — L'attribution d'une indemnité additionnelle est-elle justifiée? — L'indemnité provisionnelle devrait-elle être prise en considération dans le calcul du montant de l'indemnité additionnelle? — Loi sur l'expropriation, L.R.Q., ch. E-24, art. 68.

En 1974, la ville de Longueuil a entamé des négociations avec l'appellante en vue d'acheter son immeuble afin d'y établir une base de plein air. À la suite de plusieurs rencontres, les parties ont signé une offre de vente qui fixait à 500 000 \$ le prix d'achat. Les deux parties étaient, à l'époque, bien au courant du fait que l'appellante ne pouvait donner un titre de propriété incontestable sur l'immeuble en raison d'un litige pendant entre l'appellante et un tiers. La ville n'a pris aucune autre mesure relativement à l'offre de vente. Elle a choisi plutôt de déposer un avis d'expropriation le lendemain de la date d'expiration du délai de six mois fixé dans l'offre pour signer l'acte de vente. Aux termes du paragraphe 8 de l'avis d'expropriation, cette expropriation se faisait «sans préjudice à ses droits et procédures résultant de tout acte ou convention déjà intervenu avec l'expropriée».

À la suite d'une requête présentée à la Cour supérieure, la ville s'est vu accorder la possession préalable

stated that the City had offered an indemnity of \$500,000 but that the appellant had not yet accepted it. The City put \$500,000 on deposit and, a year later, the appellant's motion to withdraw the money was granted without prejudice to her right to claim a greater indemnity in the expropriation proceedings. When the case was finally remitted to the Expropriation Tribunal, the City contended that there had been a transaction between the parties with regard to the value of the land upon expropriation. The Tribunal rejected this argument, set the value of the land at \$1,714,936, and ordered the City to pay the appellant with an additional indemnity calculated on the total award. The Tribunal's decision was homologated by the Superior Court. The Court of Appeal set aside the Tribunal's decision. It held that, whether it was a transaction or a contract between the parties, a binding agreement existed between the parties as to the indemnity upon expropriation.

The present appeal is to determine whether, prior to the expropriation proceedings, the parties had entered into either a transaction or an agreement regarding the indemnity to be paid by the City on the expropriation of the land. A subsidiary issue concerns the discretion of the Expropriation Tribunal in awarding and calculating an additional indemnity on the total or defalcated award.

Held (Lamer C.J. and Sopinka J. dissenting): The appeal should be allowed.

(1) *Whether there was a transaction or an agreement*

Per La Forest, L'Heureux-Dubé, Gonthier, Cory and McLachlin JJ.: In order to reverse the conclusions of fact made by the Expropriation Tribunal, the Court of Appeal has to determine that the Tribunal had either grossly misconstrued the evidence so as to constitute an injustice, erred in law, or misapplied the law. The Expropriation Tribunal made no error in concluding that there was no transaction between the parties, because the requirements of art. 1918 C.C.L.C. were not met. At the time the offer was signed, there was no lawsuit, legal relationship, or contentious legal question between the parties which could be the subject of a transaction under art. 1918. In addition, there were no "concessions or reservations" made by either party to prevent future litigation over disputed rights. When the transaction allegedly occurred, the City had not yet passed a resolution, and

de l'immeuble. La requête précisait que la ville avait offert une indemnité de 500 000 \$, mais que l'appelante ne l'avait pas encore acceptée. La ville a déposé la somme de 500 000 \$ et, un an plus tard, la requête de l'appelante en retrait de cette somme a été accueillie sans préjudice de son droit de réclamer une indemnité plus élevée dans le cadre des procédures d'expropriation. Quand l'affaire a été finalement déferée au Tribunal de l'expropriation, la ville a fait valoir qu'une transaction était intervenue entre les parties relativement à la valeur de l'immeuble en cas d'expropriation. Le Tribunal a rejeté cet argument, a fixé la valeur de l'immeuble à 1 714 936 \$ et a ordonné à la ville de verser cette somme à l'appelante avec une indemnité additionnelle établie en fonction du montant total accordé. La décision du Tribunal a été homologuée par la Cour supérieure. La Cour d'appel l'a toutefois infirmée, disant que, peu importe qu'il s'agisse d'une transaction ou d'un contrat entre les parties, il existait entre elles une convention exécutoire quant à l'indemnité à accorder en cas d'expropriation.

Le présent pourvoi vise à déterminer si, antérieurement aux procédures d'expropriation, les parties avaient conclu une transaction ou une convention quant à l'indemnité à verser par la ville lors de l'expropriation de l'immeuble. Se pose, à titre subsidiaire, la question du pouvoir discrétionnaire du Tribunal de l'expropriation d'accorder une indemnité additionnelle calculée en fonction de l'indemnité totale accordée ou en fonction du solde restant après défalcation des sommes déjà versées.

Arrêt (le juge en chef Lamer et le juge Sopinka sont dissidents): Le pourvoi est accueilli.

(1) *Y a-t-il eu transaction ou convention?*

Les juges La Forest, L'Heureux-Dubé, Gonthier, Cory et McLachlin: Pour écarter les conclusions de fait du Tribunal de l'expropriation, la Cour d'appel devait décider que le Tribunal avait si grossièrement erré dans son interprétation de la preuve que cela constituait une injustice, qu'il avait commis une erreur de droit ou qu'il avait mal appliqué le droit. Le Tribunal de l'expropriation n'a pas commis d'erreur en concluant qu'aucune transaction n'est intervenue entre les parties, car les exigences de l'art. 1918 C.c.B.-C. n'étaient pas remplies. Quand l'offre a été signée, il n'y avait entre les parties aucune poursuite judiciaire, aucun lien juridique, ni aucune question de droit litigieuse qui pouvait faire l'objet d'une transaction au sens de l'art. 1918. De plus, ni l'une ni l'autre partie n'a fait des «concessions» ou des «réserves» visant à prévenir une contestation à

therefore did not have the power, to expropriate the land. There was no evidence of a transaction in this case.

Per L'Heureux-Dubé, Gonthier, Cory and McLachlin JJ.: The Expropriation Tribunal correctly concluded that there was no agreement between the parties as to indemnity in the event of expropriation. The evidence does not support the existence of an oral agreement on the indemnity. The offer itself is silent and the testimony is inconclusive. Nothing in the written material filed in the record supports the City's contention that, prior or subsequent to the offer of sale, the parties even discussed, let alone agreed to, either the value of the land on expropriation or the indemnity to be paid in case of expropriation. Although a subsequent letter from the appellant's lawyer to the City's notary suggested the City could proceed by expropriation to obtain clear title, the letter did not allude to an agreement about the price to be paid. The caveat in paragraph 8 of the expropriation notice does not establish that there was an agreement regarding indemnity. There is no reference to an agreement, nor to the date, content or price of an indemnity. In its motion for prior possession, the City specifically admitted that there was no agreement, stating that the appellant had "not yet accepted" the City's offer. The City did not indicate its reliance on any agreement: the motion to allow the withdrawal of the \$500,000 went uncontested, the motion to refer the matter to the Expropriation Tribunal to fix the indemnity was made on consent, and the City at no time protested the appellant's detailed claim for indemnity. Therefore, there was no agreement and the Court of Appeal erred in reversing the findings of the Expropriation Tribunal.

The Expropriation Tribunal's award as to the value of the expropriated land was not challenged and must stand.

Per La Forest J.: Given its obvious advantage in weighing the evidence, there is no reason to depart from the Expropriation Tribunal's view that the representative of the City was persistent to the point of harassment in his dealings with the appellant. Assuming there could nonetheless be said to have been an agreement of sale,

naître relativement à des droits contestés. Au moment où la transaction serait intervenue, la ville n'avait pas encore adopté de résolution visant l'expropriation de l'immeuble et elle n'était donc pas habilitée à l'exproprier. Il n'y a aucune preuve de l'existence d'une transaction en l'espèce.

Les juges L'Heureux-Dubé, Gonthier, Cory et McLachlin: Le Tribunal de l'expropriation a conclu avec raison qu'aucune convention n'est intervenue entre les parties quant à l'indemnité à verser en cas d'expropriation. La preuve n'établit pas l'existence d'une convention orale concernant l'indemnité. L'offre elle-même est muette sur ce point et les témoignages ne sont nullement concluants. Il n'y a, dans les documents versés au dossier, rien qui justifie la prétention de la ville qu'antérieurement à l'offre de vente, ou postérieurement à celle-ci, les parties aient même discuté, et encore moins convenu, de la valeur de l'immeuble aux fins de l'expropriation ou du montant de l'indemnité à payer dans cette éventualité. Bien qu'une lettre adressée subséquemment par le procureur de l'appelante au notaire de la ville indique que cette dernière pouvait procéder par voie d'expropriation pour obtenir un titre de propriété incontestable, cette lettre ne fait pas allusion à une entente quant au prix à payer. La réserve énoncée au paragraphe 8 de l'avis d'expropriation n'établit pas l'existence d'une convention quant au montant de l'indemnité. Il n'y est pas fait mention d'une convention, d'une date, du contenu ni du prix quant à une indemnité. Dans sa requête en possession préalable, la ville a reconnu sans équivoque qu'il n'y avait pas de convention et a affirmé que l'appelante n'avait «pas encore accepté» l'offre de la ville. La ville n'a pas prétendu s'appuyer sur une convention quelconque: elle n'a pas contesté la requête en retrait de la somme de 500 000 \$, c'est avec le consentement des parties qu'a été présentée la requête visant à faire déferer le dossier au Tribunal de l'expropriation pour qu'il fixe le montant de l'indemnité, et la ville n'a jamais contesté la demande d'indemnité détaillée de l'appelante. Il s'ensuit qu'aucune convention n'est intervenue et que c'est à tort que la Cour d'appel a écarté les conclusions du Tribunal de l'expropriation.

La décision du Tribunal de l'expropriation fixant la valeur de l'immeuble exproprié n'a pas été contestée et il y a lieu de la maintenir.

Le juge La Forest: Étant donné l'avantage évident dont il disposait pour évaluer la preuve, il n'y a aucune raison de s'écarter de l'opinion du Tribunal de l'expropriation selon laquelle le représentant de la ville a persisté au point de faire du harcèlement dans ses négociations avec l'appelante. À supposer qu'on, pourrait

the method by which the City carried out the expropriation procedures clearly indicated that it did not intend to rely upon the offer of sale. The Court of Appeal's opinion that there was an agreement, which is based almost exclusively on paragraph 8 of the expropriation notice, goes against the weight of the evidence and the factual findings of the Tribunal. It is true that the renunciation of a right should never be presumed and must be interpreted narrowly. However, in this case, the City's actions have met that threshold and cannot be interpreted in any other manner than a renunciation of its rights under the offer of sale.

Per Lamer C.J. and Sopinka J. (dissenting): While the conditions for the existence of a transaction were not met in this case and even though the parties did not expressly enter into an agreement as to indemnity, there remained throughout a valid and enforceable agreement for the sale of the property. A court should not conclude that a party has tacitly renounced its rights by virtue of a binding and enforceable agreement unless the circumstances are such that any other conclusion would be implausible. The notion of renunciation must be interpreted narrowly. Here, the Expropriation Tribunal erred in concluding that the City renounced its rights under the agreement when it commenced the expropriation proceedings. The mere fact that the expropriation notice was sent one day after the expiry of the six-month deadline for signing the deed of sale was insufficient to render the offer null. Unless this is expressly stipulated, the time allowed for signing the deed of sale is not generally a strict time limit. There was no express stipulation to that effect in this case. Further, the City did not renounce its rights under the offer when it did not attempt to enforce the agreement before proceeding with the expropriation. A *mise en demeure* is not always a necessary precondition to the exercise of rights under an agreement. In this case, the *mise en demeure* would have served no useful purpose given the well-known fact that the appellant could not provide clear title. Finally, the expropriation notice did not constitute the notice of termination envisaged in the offer of sale. There was no mention in the expropriation notice of the City's intention to withdraw its acceptance under the offer. On the contrary, the City expressly reserved its rights under any agreement which may exist between the parties.

Given that there was no renunciation by the City, the Tribunal was bound to respect the agreement which had

néanmoins dire qu'il y a eu contrat de vente, la façon dont la ville a exécuté les procédures d'expropriation indique clairement qu'elle n'avait pas l'intention d'invoquer l'offre de vente. L'opinion de la Cour d'appel voulant qu'il y a eu convention, qui repose presque exclusivement sur le paragraphe 8 de l'avis d'expropriation, est contraire à la force de la preuve et aux conclusions de fait du Tribunal. Il est vrai que la renonciation à un droit ne devrait jamais être présumée et doit être interprétée de façon étroite. En l'espèce, toutefois, les actes de la ville ont satisfait à ce critère et ne sauraient être interprétés autrement que comme une renonciation aux droits que lui conférait l'offre de vente.

Le juge en chef Lamer et le juge Sopinka (dissidents): Bien que les conditions de l'existence d'une transaction n'aient pas été remplies en l'espèce et même si les parties n'ont pas expressément conclu une convention en matière d'indemnité, il subsistait toujours un contrat valide et exécutoire de vente du bien-fonds en question. Une cour ne devrait pas conclure qu'une partie a renoncé tacitement à ses droits découlant d'une convention ayant force obligatoire, à moins que toute autre conclusion ne soit invraisemblable dans les circonstances. La notion de renonciation doit être interprétée restrictivement. En l'espèce, le Tribunal de l'expropriation a commis une erreur en concluant que la ville avait renoncé à ses droits découlant de la convention quand elle a engagé les procédures d'expropriation. Le simple fait que l'avis d'expropriation a été envoyé le lendemain de l'expiration du délai de six mois fixé pour la signature de l'acte de vente n'est pas suffisant pour entraîner la nullité de l'offre. À moins que ce ne soit expressément stipulé, le délai imparti pour la signature de l'acte de vente n'est pas, en règle générale, de rigueur. Il n'y a pas de stipulation expresse en ce sens dans la présente affaire. En outre, la ville n'a pas renoncé à ses droits découlant de l'offre en ne tentant pas de faire exécuter la convention avant de procéder à l'expropriation. La mise en demeure ne constitue pas toujours une condition préalable nécessaire à l'exercice de droits découlant d'une convention. En l'espèce, une mise en demeure n'aurait servi à rien étant donné que l'on savait bien que l'appelante ne pouvait pas fournir un droit de propriété incontestable. Enfin, l'avis d'expropriation ne constituait pas l'avis de résiliation envisagé dans l'offre de vente. L'avis d'expropriation ne fait aucune mention de l'intention de la ville de retirer son acceptation de l'offre. Au contraire, elle a expressément réservé ses droits découlant de toute convention pouvant exister entre les parties.

Comme il n'y a pas eu de renonciation de la part de la ville, le Tribunal était tenu de respecter la convention

been entered into by the parties. It was not shown that the alleged harassment rendered the agreement null and void. The principle which is to guide the Tribunal in fixing the indemnity is the value of the property to the party being expropriated. Here, the maximum value of the property to the appellant was the price of \$500,000 stipulated in the agreement of sale by which the appellant was still bound when the property was expropriated.

(2) 'Additional Indemnity

Per La Forest, L'Heureux-Dubé, Gonthier, Cory and McLachlin JJ.: The decision to grant an additional indemnity is discretionary under s. 68 of the *Expropriation Act*. The additional indemnity is a measure of damages, not of interest. While there are no exhaustive criteria for allowing such an indemnity, the main criteria are whether there has been undue delay, negligence by the expropriating party in completing the hearings, or an insufficient offer bearing no reasonable relation to the indemnity fixed. The conduct of the expropriating party may also be relevant. In the present case, the Expropriation Tribunal found that the difference between the provisional indemnity and the final indemnity was so large that it justified awarding an additional indemnity. There is no reason to interfere with its conclusion that the City sought to obtain the property on payment of a "trifling indemnity" which was "clearly insufficient".

Under s. 68, the Expropriation Tribunal also has discretion to deduct the provisional indemnity from the final indemnity in order to determine the amount of the additional indemnity. The Tribunal's interpretation of s. 68 was not agreed with on this issue. Since there are no exhaustive criteria, the discretion to make a deduction must be exercised with regard to the particular circumstances of each case. In this case, the parties have agreed that the provisional indemnity should be deducted in calculating the additional indemnity. The Tribunal's award should be reduced accordingly.

Cases Cited

By L'Heureux-Dubé J.

Referred to: *D. Dupéré Inc. v. Procureur général du Québec*, C.A. Québec, No. 200-09-000397-74, September 1, 1977; *Cité de Ste-Foy v. Société Immobilière Enic Inc.*, [1967] S.C.R. 121; *Bellerose v. Talbot*, [1957] Que. Q.B. 637, aff'd [1958] S.C.R. 261; *Isabelle v. Procureur général du Québec*, [1953] Que. Q.B. 747; *Ministre des*

intervenue entre les parties. Il n'a pas été démontré que le harcèlement auquel on aurait eu recours a entraîné la nullité de la convention. Le principe qui doit guider le Tribunal dans la détermination du montant de l'indemnité est celui de la valeur du bien-fonds pour l'exproprié. En l'espèce, la valeur maximale du bien-fonds pour l'appelante était le prix de 500 000 \$ stipulé dans le contrat de vente, par lequel cette dernière était encore liée lors de l'expropriation de son bien-fonds.

(2) L'indemnité additionnelle

Les juges La Forest, L'Heureux-Dubé, Gonthier, Cory et McLachlin: Suivant l'art. 68 de la *Loi sur l'expropriation*, la décision d'accorder une indemnité additionnelle est discrétionnaire. L'indemnité additionnelle constitue un dédommagement et non pas un paiement d'intérêts. Bien qu'il n'existe pas de critères exhaustifs pour que soit accordée une telle indemnité, on doit se demander surtout s'il y a eu retard indu, négligence de l'expropriant à parfaire les procédures, ou encore offre insuffisante, sans proportion raisonnable avec l'indemnité fixée. La conduite de l'expropriant peut aussi s'avérer pertinente. En l'espèce, le Tribunal de l'expropriation a conclu que l'écart entre l'indemnité provisionnelle et l'indemnité définitive était si grand qu'il justifiait l'attribution d'une indemnité additionnelle. Il n'y a donc aucune raison de modifier sa conclusion que la ville a tenté d'obtenir la propriété sur paiement d'une «indemnité ridicule» et «nettement insuffisante».

En vertu de l'art. 68, le Tribunal de l'expropriation a aussi le pouvoir discrétionnaire de déduire l'indemnité provisionnelle de l'indemnité définitive afin de déterminer le montant de l'indemnité additionnelle. Sur ce point, l'interprétation donnée à l'art. 68 par le Tribunal est rejetée. Comme il n'existe pas de critères exhaustifs, le pouvoir discrétionnaire d'effectuer une déduction doit être exercé en fonction des circonstances particulières de chaque cas. En l'espèce, les parties ont convenu que l'indemnité provisionnelle devrait être déduite aux fins du calcul de l'indemnité additionnelle. L'indemnité accordée par le Tribunal devrait être réduite en conséquence.

Jurisprudence

ⁱ Citée par le juge L'Heureux-Dubé

Arrêts mentionnés: *D. Dupéré Inc. v. Procureur général du Québec*, C.A. Québec, n° 200-09-000397-74, 1^{er} septembre 1977; *Cité de Ste-Foy v. Société Immobilière Enic Inc.*, [1967] R.C.S. 121; *Bellerose v. Talbot*, [1957] B.R. 637, conf. [1958] R.C.S. 261; *Isabelle v. Procureur général du Québec*, [1953] B.R. 747; *Minis-*

Transports du Québec v. Texaco Canada Ltée, J.E. 83-389; *Robitaille v. Cité de Québec*, [1948] Que. K.B. 787; *Amusement Realty Corp. v. Minister of Roads of Québec*, [1949] Que. K.B. 562; *Yves Germain Inc. v. Ministre de la Voirie du Québec*, [1974] C.A. 184; *Labbé v. Ministre des Transports du Québec*, [1980] C.A. 518; *Lemieux v. Ville de Granby*, [1980] R.P. 285; *Procureur général du Québec v. Marois*, J.E. 83-475; *Société d'aménagement de l'Outaouais v. Dumouchel*, [1984] C.A. 571; *Immeubles P.J. Ltée v. Laval (Ville de)*, J.E. 85-676; *Sylvestre v. Procureur général du Québec*, [1980] C.A. 508; *Club athlétique Champlain Ltée v. Ministre de la Voirie du Québec*, [1979] C.A. 161; *Louis Donolo Inc. v. Ville de Laval*, [1979] R.P. 17; *Allard v. Ville de Québec*, [1978] T.E. 463; *Anjou (Town) v. Krum* (1990), 44 L.C.R. 266, 38 Q.A.C. 1; *Ville de Montréal v. Lerner*, [1979] C.A. 152; *Corporation de la ville de Princeville v. Houle*, [1985] T.E. 186; *Commission scolaire de la Jeune Lorette v. Fédération des Caisses populaires Desjardins de Québec*, C.A. Québec, No. 200-09-000354-834, August 28, 1985; *Cemp Investments Ltd. v. Lakeshore School Board*, [1985] C.A. 584; *Travelers Insurance Co. of Canada v. Corriveau*, [1982] 2 S.C.R. 866; *Ville de Laval v. Entreprises Lagacé Inc.*, T.E., No. 34-001811-76M, January 16, 1986; *Restaurants et Motels Châtelaine International Ltée v. Procureur général du Québec*, [1980] C.A. 511.

By La Forest J.

Referred to: *Gingras v. Gagnon*, [1972] C.A. 306.

By Sopinka J. (dissenting)

Sosiak v. Marto Construction Inc., [1976] C.A. 286; *Lipari v. Hébert*, J.E. 91-466; *Svatek v. Abony*, [1986] R.D.I. 605; *British and Beningtons, Ltd. v. North Western Cachar Tea Co.*, [1923] A.C. 48; *MacKiw v. Rutherford*, [1921] 2 W.W.R. 329; *Gingras v. Gagnon*, [1972] C.A. 306; *Corporation municipale de la ville de St-Georges Ouest v. Comact Inc.*, [1980] C.A. 521; *Anjou (Town) v. Krum* (1990), 44 L.C.R. 266, 38 Q.A.C. 1; *Hillingdon Estates Co. v. Stonefield Estates Ltd.*, [1952] Ch. 627; *Disposal Services Ltd. v. Municipality of Metropolitan Toronto* (1973), 4 L.C.R. 242 (Ont. L.C.B.), aff'd (1973), 5 L.C.R. 91 (Ont. Div. Ct.).

Statutes and Regulations Cited

Civil Code of Lower Canada, arts. 1056c, 1918.

tre des Transports du Québec c. Texaco Canada Ltée, J.E. 83-389; *Robitaille v. Cité de Québec*, [1948] B.R. 787; *Amusement Realty Corp. v. Minister of Roads of Québec*, [1949] B.R. 562; *Yves Germain Inc. v. Ministre de la Voirie du Québec*, [1974] C.A. 184; *Labbé c. Ministre des Transports du Québec*, [1980] C.A. 518; *Lemieux c. Ville de Granby*, [1980] R.P. 285; *Procureur général du Québec c. Marois*, J.E. 83-475; *Société d'aménagement de l'Outaouais c. Dumouchel*, [1984] C.A. 571; *Immeubles P.J. Ltée c. Laval (Ville de)*, J.E. 85-676; *Sylvestre c. Procureur général du Québec*, [1980] C.A. 508; *Club athlétique Champlain Ltée c. Ministre de la Voirie du Québec*, [1979] C.A. 161; *Louis Donolo Inc. c. Ville de Laval*, [1979] R.P. 17; *Allard c. Ville de Québec*, [1978] T.E. 463; *Anjou (Ville) c. Krum* (1990), 38 Q.A.C. 1; *Ville de Montréal c. Lerner*, [1979] C.A. 152; *Corporation de la ville de Princeville c. Houle*, [1985] T.E. 186; *Commission scolaire de la Jeune Lorette c. Fédération des Caisses populaires Desjardins de Québec*, C.A. Québec, no 200-09-000354-834, 28 août 1985; *Cemp Investments Ltd. c. Lakeshore School Board*, [1985] C.A. 584; *Compagnie d'assurance Travelers du Canada c. Corriveau*, [1982] 2 R.C.S. 866; *Ville de Laval c. Entreprises Lagacé Inc.*, T.E., no 34-001811-76M, 16 janvier 1986; *Restaurants et Motels Châtelaine International Ltée c. Procureur général du Québec*, [1980] C.A. 511.

Cité par le juge La Forest

Arrêt mentionné: *Gingras v. Gagnon*, [1972] C.A. 306.

Citée par le juge Sopinka (dissident)

Sosiak c. Marto Construction Inc., [1976] C.A. 286; *Lipari c. Hébert*, J.E. 91-466; *Svatek c. Abony*, [1986] R.D.I. 605; *British and Beningtons, Ltd. v. North Western Cachar Tea Co.*, [1923] A.C. 48; *MacKiw v. Rutherford*, [1921] 2 W.W.R. 329; *Gingras v. Gagnon*, [1972] C.A. 306; *Corporation municipale de la ville de St-Georges Ouest c. Comact Inc.*, [1980] C.A. 521; *Anjou (Ville) c. Krum* (1990), 38 Q.A.C. 1; *Hillingdon Estates Co. v. Stonefield Estates Ltd.*, [1952] Ch. 627; *Disposal Services Ltd. v. Municipality of Metropolitan Toronto* (1973), 4 L.C.R. 242 (O.I.F. Ont.), conf. (1973), 5 L.C.R. 91 (C. div. Ont.).

Lois et règlements cités

Code civil du Bas-Canada, art. 1056c, 1918.

Expropriation Act, R.S.Q., c. E-24, ss. 19, 20, 32 [am. 1983, c. 21, s. 7], 53.11 [ad. *idem*, s. 12], 68 [am. *idem*, s. 18].

Loi sur l'expropriation, L.R.Q., ch. E-24, art. 19, 20, 32 [mod. 1983, ch. 21, art. 7], 53.11 [aj. *idem*, art. 12], 68 [mod. *idem*, art. 18].

Authors Cited

Dorion, Guy et Roger Savard. *Loi commentée de l'expropriation du Québec*. Québec: Presses de l'université Laval, 1979.

Giroux, Lorne. "L'expropriation en droit québécois" (1980), 10 *R.D.U.S.* 629.

Mignault, Pierre Basile. *Le droit civil canadien*, t. 8. Montréal: Wilson & Lafleur, 1909.

APPEAL from a judgment of the Quebec Court of Appeal (1988), 30 Q.A.C. 168, 40 L.C.R. 182, which set aside an order of the Expropriation Tribunal, [1984] T.E. 108. Appeal allowed, Lamer C.J. and Sopinka J. dissenting.

Viateur Bergeron, Q.C., for the appellant.

Guy Monette, Benoît Montgrain and Sylvie Gingras, for the respondent.

The reasons of Lamer C.J. and Sopinka J. were delivered by

SOPINKA J. (dissenting)—The issue raised in this appeal is whether, at the time of the expropriation proceedings brought by the respondent, the City of Longueuil, with respect to the immovable property belonging to the appellant, Dame Jeanne D'Arc Lambert, the parties were bound by a transaction or agreement regarding the indemnity payable by the respondent upon expropriation. I have had the benefit of reading the reasons of my colleague L'Heureux-Dubé J. in this appeal and with respect, I am unable to agree with the conclusion she has reached. I agree that the conditions for the existence of a transaction within the meaning of art. 1918 *C.C.L.C.* are not satisfied on the facts of the case. I also agree that the parties did not expressly enter into an agreement as to the indemnity which was to be payable by the respondent upon expropriation. However, I am of the view that there remained throughout a valid and enforceable agreement for the sale of the property in question for the price of \$500,000, and I would uphold the conclusion reached by the Court of

a Doctrine citée

Dorion, Guy et Roger Savard. *Loi commentée de l'expropriation du Québec*. Québec: Presses de l'université Laval, 1979.

b Giroux, Lorne. «L'expropriation en droit québécois» (1980), 10 *R.D.U.S.* 629.

Mignault, Pierre Basile. *Le droit civil canadien*, t. 8. Montréal: Wilson & Lafleur, 1909.

c POURVOI contre un arrêt de la Cour d'appel du Québec (1988), 30 Q.A.C. 168, 40 L.C.R. 182, qui a annulé une ordonnance du Tribunal de l'expropriation, [1984] T.E. 108. Pourvoi accueilli, le juge en chef Lamer et le juge Sopinka sont dissidents.

Viateur Bergeron, c.r., pour l'appelante.

e *Guy Monette, Benoît Montgrain et Sylvie Gingras*, pour l'intimée.

Version française des motifs du juge en chef Lamer et du juge Sopinka rendus par

f LE JUGE SOPINKA (dissident)—La question soulevée dans le présent pourvoi est de savoir si, au moment où des procédures d'expropriation ont été engagées par l'intimée, la ville de Longueuil, relativement au bien immeuble appartenant à l'appelante, dame Jeanne D'Arc Lambert, les parties étaient liées par une transaction ou une convention portant sur l'indemnité à verser par l'intimée en cas d'expropriation. J'ai eu l'avantage de lire les motifs rédigés, en g l'espèce, par ma collègue le juge L'Heureux-Dubé et, en toute déférence, je ne puis souscrire à sa conclusion. Je conviens avec elle que, d'après les faits de la présente affaire, les conditions de l'existence d'une transaction au sens de l'art. 1918 *C.c.B.-C.* ne sont h pas remplies. Je conviens en outre que les parties i n'ont pas expressément conclu une convention relativement à l'indemnité qui serait payable par l'intimée en cas d'expropriation. Je suis toutefois d'avis qu'il subsistait toujours un contrat valide et exécutoire de j vente du bien-fonds en question pour la somme de 500 000 \$, et je suis d'avis de maintenir la conclu-

Appeal that the Expropriation Tribunal was bound to take this into account in fixing the indemnity.

Facts and Proceedings

L'Heureux-Dubé J. has recited the facts and proceedings at length, and I propose to deal with them briefly, highlighting those aspects which I consider important for the resolution of the issue in the case.

In September 1974, a representative of the respondent commenced negotiations with the appellant with a view to purchasing the property in question. During these negotiations, the respondent was made aware of certain problems of title affecting the appellant's property. After several meetings, the appellant signed an offer for the sale of the property in favour of the City for a price of \$500,000, dated January 30, 1975.

Paragraphs (c) and (f) of the offer of sale states as follows:

[TRANSLATION] (c) If this offer is accepted by the said City, the notarial deed of sale giving effect hereto shall be executed and signed within six months of the date of such acceptance . . .

(f) All title deeds relating to the said immovable property shall be delivered by the vendor to the purchaser within ten (10) days of the date of acceptance of this offer by the said City. The legal advisers of the City shall have thirty (30) days from the date of delivery of the said title deeds to examine same. If defects in title are found, they shall be remedied by the vendor within fifteen (15) days of the date on which such disclosure is made to it, and in the event of its failing to do so, the purchaser may if it thinks fit, by means of notice to this effect which it shall send the vendor by registered mail, cancel and rescind its acceptance of this offer without any other formality or notice;

sion de la Cour d'appel que le Tribunal de l'expropriation était tenu de prendre cela en considération en fixant le montant de l'indemnité.

^a Les faits et les procédures

^b Le juge L'Heureux-Dubé a fait un exposé détaillé des faits et des procédures et je me propose d'en traiter brièvement en soulignant les aspects que je considère comme importants pour le règlement de la question qui se pose en l'espèce.

^c En septembre 1974, un représentant de l'intimée a entamé avec l'appelante des négociations en vue d'acquérir le bien-fonds en cause. Au cours de ces négociations, l'intimée a été mise au courant de certains problèmes concernant le titre de propriété de l'appelante. À la suite de plusieurs rencontres, l'appelante a signé une offre, en date du 30 janvier 1975, de vendre le bien-fonds à la ville pour la somme de 500 000 \$.

^e Les alinéas (c) et (f) de l'offre de vente prévoient:

^f (c) L'acte de vente notarié donnant suite aux présentes, si la présente offre est acceptée par ladite Ville, devra être exécuté et passé dans les six (6) mois de la date de telle acceptation . . .

^g (f) Tous les titres de propriété relatifs audit immeuble seront remis par le vendeur à l'acquéreur dans les dix (10) jours suivant la date de l'acceptation de la présente offre par ladite Ville. À compter de la date de la remise de tels titres de propriété, les aviseurs légaux de la Ville auront un délai de trente (30) jours pour en faire l'examen. Si les défauts de titres sont révélés, ceux-ci devront être remédiés par le vendeur dans les quinze (15) jours de la date où (*sic*) telle révélation lui aura été faite et à défaut par lui de se (*sic*) faire, l'acquéreur pourra s'il le juge à propos, au moyen d'un avis qu'il devra émettre au vendeur sous pli recommandé à cet effet, résilier et rescinder son acceptation de la présente offre et ce, sans nulle autre formalité ni autre mise en demeure;

DURATION

This offer of sale must be accepted by August 1, 1975, at the latest, or it shall become "ipso facto" void without notice or putting in default.

On June 2, 1975, the respondent accepted the said offer by resolution of its Board.

On July 23, 1975, the appellant's lawyer wrote to the City indicating that it would be impossible, in light of the continuing litigation as to ownership of the property, for the appellant to provide clear title before the date of the expiry of the offer. The last paragraph of the letter offered a choice to the respondent:

[TRANSLATION] The City of Longueuil must therefore discharge its responsibilities: either by obtaining this cancellation or by proceeding by expropriation. Our client can do nothing further.

On December 3, 1975, one day after the expiration of the six-month deadline provided for in paragraph (c) of the offer, the respondent served the notice of expropriation upon the appellant. Paragraph 8 of the notice explicitly states:

[TRANSLATION] The object of the present proceeding by the expropriating party is to obtain possession of the premises and clear title as quickly as possible, and it is undertaken without prejudice to its rights and remedies resulting from any deed or agreement already concluded with the expropriated party

The expropriation proceedings were then triggered and on January 13, 1976, upon application before the Quebec Superior Court, the City obtained "prior possession" of the property upon payment of \$500,000. On February 14, 1977, the appellant filed a motion to withdraw the sum of \$500,000. The litigation as to ownership of the property was settled by the appellant upon payment of \$100,000 of the said \$500,000 to the third party, Mibra Investment Corporation.

On August 1, 1977, the appellant brought a motion before the Quebec Superior Court to refer the case to the Expropriation Tribunal to fix the indemnity, and on September 26, 1977, the appellant filed a detailed

DURÉE

La présente offre de vente devra être acceptée d'ici le 1^{er} août 1975, au plus tard sinon elle deviendra «ipso facto» nulle et de nul effet sans avis ni mise en demeure.

Le 2 juin 1975, l'intimée a accepté ladite offre par voie de résolution de son conseil.

Le 23 juillet 1975, l'avocat de l'appelante a fait tenir à la ville une lettre indiquant que, vu le litige en cours relativement à la propriété du bien-fonds, l'appelante serait dans l'impossibilité de transmettre un droit de propriété incontestable avant l'expiration de l'offre. Le dernier alinéa de la lettre proposait un choix à l'intimée:

Il appartient donc à la Ville de Longueuil de prendre ses responsabilités: soit de procéder à cette radiation ou bien de procéder par expropriation. Quant à notre cliente, elle ne peut rien faire d'autre.

Le 3 décembre 1975, soit un jour après l'expiration du délai de six mois prévu à l'alinéa (c) de l'offre, l'intimée a signifié à l'appelante l'avis d'expropriation. Le paragraphe 8 de l'avis prévoit explicitement:

La présente procédure de l'expropriante a pour objet d'obtenir le plus rapidement possible, la possession des lieux et un titre clair de propriété, et est faite sans préjudice à ses droits et procédures résultant de tout acte ou convention déjà intervenu avec l'expropriée ...

Les procédures d'expropriation ont donc été déclenchées et, le 13 janvier 1976, à la suite d'une requête adressée à la Cour supérieure du Québec, la ville s'est vu accorder la possession préalable du bien-fonds moyennant le paiement d'une somme de 500 000 \$. Le 14 février 1977, l'appelante a déposé une requête en retrait de cette somme de 500 000 \$. Quant au litige relatif à la propriété du bien-fonds, il a été réglé quand l'appelante a versé à la tierce partie, Mibra Investment Corporation, la somme de 100 000 \$ provenant desdits 500 000 \$.

Le 1^{er} août 1977, l'appelante a saisi la Cour supérieure du Québec d'une requête visant à faire renvoyer l'affaire devant le Tribunal de l'expropriation pour qu'il fixe le montant de l'indemnité et, le

claim for a total of \$2,042,701.60 representing the value of the property at the time the respondent took possession. This claim was later increased to \$3,175,000. On April 26, 1978, the respondent filed a specific offer of \$500,000 as the indemnity to be set by the Expropriation Tribunal. On December 4, 1981, the respondent brought a motion before the Expropriation Tribunal for a declaration that there was a transaction between the parties as to the value of the land upon expropriation. This motion was dismissed without a hearing. The respondent then moved for the issuance of a writ of evocation by the Quebec Superior Court, upon which the parties agreed that the matter be referred to the Expropriation Tribunal for the resolution of all the issues, including the motion with respect to the declaration of a transaction.

Decision of Expropriation Tribunal, [1984] T.E. 108

Judge Dorion concluded on the facts of the case that there was no transaction within the meaning of art. 1918 C.C.L.C. On the other hand, Judge Dorion did not dispute the existence of an offer to sell the property in question for \$500,000 which was duly accepted by the City by resolution (at p. 113):

[TRANSLATION] It appears from the evidence that what the parties agreed on between themselves was, on the one hand, the purchase, and on the other, the sale of an immovable property for a price of \$500,000, which was not to be paid until signature of a notarial contract. From the standpoint of law and precedent, therefore, the facts which occurred between the parties and were established in evidence support the conclusion that there was an offer of sale by the respondent, accepted by the applicant, the performance of which was subject to the requirement that a notarial contract would be drawn up at the time payment was to be made.

There is no doubt as to the existence of the offer of sale, the existence of its acceptance by the applicant is equally not in doubt and the fact that up to a certain point the applicant wished to give effect to it is also well established. [Emphasis added.]

26 septembre 1977, l'appelante a produit une réclamation détaillée totalisant 2 042 701,60 \$, laquelle somme représentait la valeur du bien-fonds au moment où l'intimée en a pris possession. Cette réclamation a, par la suite, été portée à 3 175 000 \$. Le 26 avril 1978, l'intimée a déposé une offre précise de 500 000 \$ comme montant devant être fixé par le Tribunal de l'expropriation à titre d'indemnité. Le 4 décembre 1981, elle a saisi le Tribunal de l'expropriation d'une requête visant à faire déclarer qu'une transaction était intervenue entre les parties quant à la valeur du bien-fonds en cas d'expropriation. Cette requête a été rejetée sans tenir d'audience. L'intimée a ensuite demandé, par voie de requête adressée à la Cour supérieure du Québec, la délivrance d'un bref d'évocation et les parties se sont alors entendues pour que la cause soit déférée au Tribunal de l'expropriation pour qu'il tranche toutes les questions en litige et qu'il statue notamment sur la requête visant à faire déclarer qu'une transaction était intervenue.

La décision du Tribunal de l'expropriation, [1984] T.E. 108

Le juge Dorion a conclu que, d'après les faits de l'espèce, il n'y a pas eu de transaction au sens de l'art. 1918 C.c.B.-C. Par contre, il n'a pas contesté l'existence d'une offre de vendre le bien-fonds en cause pour la somme de 500 000 \$, laquelle offre a été dûment acceptée par la ville par voie de résolution en ce sens (à la p. 113):

Il ressort de la preuve que ce que les parties ont convenu entre elles sont, d'une part, l'achat et, d'autre part, la vente d'une propriété immobilière pour un prix de 500 000 \$, ne devant être payé qu'à la signature d'un contrat notarié à venir. Au sens de la loi et de la jurisprudence, les faits qui se sont passés entre les parties et qui ont été prouvés permettent donc de conclure à l'existence d'une offre de vente de l'intimée acceptée par la requérante et soumise dans son exécution à l'obligation de la rédaction d'un contrat notarié au moment duquel le paiement devait être fait.

L'existence de l'offre de vente ne fait aucun doute, l'existence de son acceptation par la requérante ne fait non plus aucun doute et le désir de la requérante jusqu'à un certain point d'y donner suite est également bien établi en preuve. [Je souligne.]

However, while Judge Dorion did not challenge the existence of a valid offer of sale, he was of the view that the respondent had renounced its rights under the agreement when it commenced expropriation proceedings (at p. 114):

[TRANSLATION] On December 3, 1975 the applicant served a notice of expropriation on the respondent. At that time it renounced the accepted offer of sale, or what it now claims was a transaction, and the effect of the position taken by it was to place the parties once again in the same position as before [the offer] was signed.

The Tribunal fixed the indemnity to be paid by the respondent to the appellant at \$1,714,936 and ordered the payment of an additional indemnity calculated on the total award.

Superior Court (Vaillancourt J.)

The Superior Court homologated the decision of the Expropriation Tribunal as required by s. 68 of the *Expropriation Act*, R.S.Q., c. E-24.

Court of Appeal (1988), 30 Q.A.C. 168 (Jacques and Tourigny JJ.A. and Meyer J. (*ad hoc*))

In allowing the appeal, a unanimous Court of Appeal found there was a valid agreement which the Expropriation Tribunal was bound to take into account in fixing the indemnity. It held (at pp. 170-71):

[TRANSLATION] Whether this is a transaction or a contract between the parties, an agreement was made between them as to the amount to be paid.

That leaves expropriation, as a remedy open to the City. Moreover, according to the evidence it was counsel for Mrs. Picotte [the appellant] who suggested this solution. While the City took the initiative of expropriation proceedings, it nonetheless stated in paragraph 8 of its notice that the purpose of the proceeding was to obtain possession of the immovable property as quickly as possible and that this proceeding "is undertaken without prejudice to its rights and remedies resulting from any deed or agreement already concluded with the expropriated party".

In such a context, does the notice of expropriation have the effect of completely overriding any agreement concluded between the parties? With respect for the

Si le juge Dorion n'a pas mis en doute l'existence d'une offre de vente valide, il a néanmoins estimé que l'intimée avait renoncé à ses droits découlant de la convention quand elle a engagé les procédures d'expropriation (à la p. 114):

Le 3 décembre 1975, la requérante fait signifier un avis d'expropriation à l'intimée. Elle renonce alors à l'offre de vente acceptée, ou à ce qu'elle prétend être aujourd'hui une transaction, et l'effet de sa prise de position est de replacer les parties dans le même état qu'avant la signature de [l'offre].

Le Tribunal a fixé à 1 714 936 \$ l'indemnité à verser par l'intimée à l'appelante et a ordonné le paiement d'une indemnité additionnelle calculée en fonction du montant total accordé.

Cour supérieure (le juge Vaillancourt)

La Cour supérieure a homologué la décision du Tribunal de l'expropriation, conformément à l'art. 68 de la *Loi sur l'expropriation*, L.R.Q., ch. E-24.

Cour d'appel (1988), 30 Q.A.C. 168 (les juges Jacques et Tourigny et le juge Meyer (*ad hoc*))

En accueillant l'appel à l'unanimité, la Cour d'appel a conclu à l'existence d'une convention valide que le Tribunal de l'expropriation était tenu de prendre en considération en fixant le montant de l'indemnité. La cour a dit (aux pp. 170 et 171):

Que ce soit une transaction ou un contrat entre les parties, il est intervenu entre elles une entente sur le montant à être versé.

Reste donc l'expropriation, comme recours ouvert à la ville. D'ailleurs, c'est le procureur de Madame Picotte [l'appelante] qui, selon la preuve, a suggéré cette solution. Si la ville prend l'initiative des procédures d'expropriation, elle y précise cependant, au paragraphe 8 de son avis, que l'objet de la procédure est d'obtenir la possession de l'immeuble le plus rapidement possible et que cette procédure «est faite sans préjudice à ses droits et procédures résultant de tout acte ou convention déjà intervenu avec l'expropriée».

Dans un tel contexte, l'avis d'expropriation a-t-il pour effet de mettre complètement de côté toute entente intervenue entre les parties? Avec égards pour l'opinion con-

contrary view, I do not think so. By alleging the existence of a binding agreement and by expropriating without prejudice to its rights, the City was simply exercising the only remedy available to it to give effect to the agreement, to rapidly take possession of the land required for the outdoor recreation area and to clarify the title.

I therefore conclude that, in these circumstances, the parties were agreed on the amount at issue and the Expropriation Tribunal should have taken this agreement and the special circumstances surrounding the title into account.

Analysis

In light of the above facts, I am of the view that the Expropriation Tribunal erred in law in concluding that the respondent renounced its rights under the agreement when it commenced the expropriation proceedings. In arriving at this result, I have considered the arguments put forth on behalf of the appellant to support the contention that the offer of sale had been terminated.

First, the appellant has suggested that the offer was no longer in force at the time of the notice of expropriation as the six-month deadline provided for in paragraph (c) of the offer had expired. In my view, this alone cannot be considered fatal to the survival to the agreement. As Lajoie J.A. wrote in *Sosiak v. Marto Construction Inc.*, [1976] C.A. 286, at p. 289:

[TRANSLATION] On this question of an accepted offer of purchase, the deadline stipulated for signature of the deed of sale as a rule is not in my view a strict one unless it is clearly indicated as being so, in cases where the parties have agreed that they would be released from their respective obligations solely by the passage of time if the deed was not signed.

In this case, it is significant that there was no express stipulation to the effect that the offer would become void if the six-month deadline was not met. The absence of such a provision is to be contrasted to the express stipulation that the offer would become "ipso facto" null and void if the offer were not accepted before August 1, 1975:

traire, je ne le crois pas. En alléguant l'existence d'une convention intervenue et en expropriant, sans préjudice à ses droits, la ville n'a fait qu'exercer le seul recours dont elle disposait pour donner suite à l'entente, prendre possession rapidement des terrains requis pour constituer la base de plein air et clarifier les titres.

J'en viens donc à la conclusion que, dans ces circonstances, les parties se sont entendues sur le montant en jeu et que le Tribunal de l'expropriation devait tenir compte de cette entente et des circonstances particulières qui prévalaient quant aux titres de propriété.

c Analyse

Vu les faits exposés ci-dessus, je suis d'avis que le Tribunal de l'expropriation a commis une erreur de droit en concluant que l'intimée avait renoncé à ses droits découlant de la convention quand elle a engagé les procédures d'expropriation. Pour arriver à cette conclusion, j'ai examiné les arguments avancés pour le compte de l'appelante au soutien du point de vue selon lequel l'offre de vente était devenue caduque.

En premier lieu, l'appelante a laissé entendre que l'offre ne tenait plus au moment de la signification de l'avis d'expropriation puisque le délai de six mois prévu à l'alinéa (c) de l'offre avait expiré. À mon avis, ce seul fait ne saurait être considéré comme fatal à la survie de la convention. Comme l'affirme le juge Lajoie, dans l'affaire *Sosiak c. Marto Construction Inc.*, [1976] C.A. 286, à la p. 289:

En cette matière d'offre d'achat acceptée, le délai stipulé pour la signature de l'acte de vente, en règle générale, n'est à mon avis de rigueur que lorsqu'il est clairement dit être tel, que lorsque les parties ont entendu être libérées de leurs obligations respectives par le seul écoulement du temps si l'acte n'est pas signé.

En l'espèce, l'absence d'une stipulation expresse portant que l'offre deviendrait nulle si le délai de six mois n'était pas respecté est révélatrice. Cette absence contraste avec la stipulation expresse prévoyant que l'offre deviendrait «ipso facto» nulle et sans effet si elle n'était pas acceptée le 1^{er} août 1975 au plus tard:

[TRANSLATION] DURATION

This offer of sale must be accepted by August 1, 1975, at the latest, or it shall become "ipso facto" void without notice or putting in default.

The principle that the expiry of the date fixed for the signing of the deed of sale is not sufficient to render the offer null was confirmed once again by the Court of Appeal in its recent decision, *Lipari v. Hébert*, C.A. Montréal, No. 500-09-000414-888, February 19, 1991 (summarized in J.E. 91-466), at p. 2:

[TRANSLATION] ... the date set in the duly accepted offer of purchase as the date for signature of the deed of sale clearly cannot be regarded as in itself establishing a strict deadline unless this is expressly stated ...

I conclude that the mere fact that the expropriation notice was sent on the day following the expiry of the six-month deadline is not sufficient to bring an otherwise valid agreement to an end.

Second, the appellant has argued that the respondent effectively renounced its rights under the offer as it did not attempt to enforce the agreement or put the appellant in default to execute the deed of sale before proceeding with the expropriation proceedings. The Expropriation Tribunal also considered this to be relevant in arriving at its conclusion (p. 114). On this point, I am in full agreement with the view expressed by Tourigny J.A. of the Court of Appeal who wrote (at p. 170):

[TRANSLATION] With respect, I cannot follow the view of the Expropriation Tribunal which suggests that if, following the agreement, the city wished to rely on it, it had to do so by "appropriate judicial action". It must be borne in mind that in the case at bar the action in execution of title was of no use, since there is no doubt that Mrs. Picotte's title deeds were not clear. [Emphasis added.]

With respect to the decision of the respondent to commence expropriation proceedings without first putting the appellant in default to execute the deed of sale, it is clear that a *mise en demeure* is not always a necessary precondition to the exercise of rights under an agreement. In *Svatek v. Abony*, [1986] R.D.I. 605, the Provincial Court held that it was not necessary for

DURÉE

La présente offre de vente devra être acceptée d'ici le 1^{er} août 1975, au plus tard sinon elle deviendra «ipso facto» nulle et de nul effet sans avis ni mise en demeure.

Le principe selon lequel l'expiration du délai fixé pour la signature de l'acte de vente ne suffit pas pour entraîner la nullité de l'offre a été confirmé de nouveau par la Cour d'appel dans son arrêt récent *Lipari c. Hébert*, C.A. Montréal, n° 500-09-000414-888, 19 février 1991 (résumé dans J.E. 91-466), à la p. 2:

... la date fixée dans une offre d'achat dûment acceptée comme devant être la date de la signature de l'acte de vente ne saurait être considérée comme établissant, en soi, un délai de rigueur à moins que ce ne soit expressément stipulé ...

Je conclus que le simple fait que l'avis d'expropriation a été envoyé le lendemain de l'expiration du délai de six mois n'est pas suffisant pour mettre fin à une convention par ailleurs valide.

En deuxième lieu, l'appelante a soutenu que l'intimée a en fait renoncé à ses droits découlant de l'offre, étant donné qu'elle n'a pas tenté de faire exécuter la convention, ni de mettre l'appelante en demeure de signer l'acte de vente, avant d'engager les procédures d'expropriation. Le Tribunal de l'expropriation a, lui aussi, tenu ce facteur pour pertinent en arrivant à sa conclusion (p. 114). Sur ce point, je souscris entièrement à l'avis exprimé par le juge Tourigny de la Cour d'appel, qui a écrit (à la p. 170):

Je ne peux, avec égards, suivre l'opinion du Tribunal de l'expropriation qui suggère que si la ville voulait, à la suite de l'entente, alléguer celle-ci, elle devait le faire par «une action judiciaire appropriée». Il faut se rappeler qu'en l'espèce, l'action en passation de titres n'était d'aucune utilité, puisqu'il ne fait pas de doute que les titres de Madame Picotte n'étaient pas clairs. [Je souligne.]

En ce qui concerne la décision de l'intimée d'engager des procédures d'expropriation sans d'abord mettre l'appelante en demeure de signer l'acte de vente, il est évident qu'une mise en demeure ne constitue pas toujours une condition préalable nécessaire à l'exercice de droits découlant d'une convention. Dans la décision *Svatek c. Abony*, [1986] R.D.I. 605, la

the plaintiff vendor of the immovable property to put the defendant purchaser in default by means of a *mise en demeure* before instituting an action for damages based on the failure of the purchaser to proceed with the sale as agreed to in the offer of sale. In that case, the purchaser had clearly demonstrated that she was not intending to go through with the sale. The court stated (at p. 608):

[TRANSLATION] The Tribunal is accordingly of the view that the plaintiff did not have to put the defendant-cross-plaintiff in default because of her actions, which left no doubt that she did not intend to sign the deed of sale in accordance with the duly accepted offer . . .

This principle of law, which is accepted by both the civil and common law, is based on the rule of common sense that the law does not require an act to be done which would serve no useful purpose. (See *British and Beningtons, Ltd. v. North Western Cachar Tea Co.*, [1923] A.C. 48 (H.L.), and *MacKiw v. Rutherford*, [1921] 2 W.W.R. 329 (Man. K.B.).)

Similarly in the present case, a *mise en demeure* would have been of no avail, given the knowledge of both parties of the pending litigation with respect to title. In fact, the appellant's lawyer had clearly indicated that the appellant would not be able to provide clear title.

Finally, the appellant has argued that the expropriation notice constituted a termination of the agreement as provided for in paragraph (f) of the offer of sale. Paragraph (f) is worth repeating:

[TRANSLATION] (f) All title deeds relating to the said immovable property shall be delivered by the vendor to the purchaser within ten (10) days of the date of acceptance of this offer by the said City. The legal advisers of the City shall have thirty (30) days from the date of delivery of the said title deeds to examine same. If defects in title are found, they shall be remedied by the vendor within fifteen (15) days of the date on which such disclosure is made to it, and in the event of its failing to do so, the purchaser may if it thinks fit, by means of notice to this effect which it shall send the vendor by registered mail, cancel and rescind its acceptance of this

Cour provinciale a statué que le demandeur vendeur du bien immeuble n'avait pas à mettre en demeure la défenderesse acquéresse avant d'entamer une action en dommages-intérêts fondée sur l'omission de cette dernière de réaliser la vente convenue dans l'offre de vente. Il s'agit là d'une affaire où l'acquéresse avait clairement démontré qu'elle n'avait pas l'intention de réaliser la vente en question. La cour a affirmé (à la p. 608):

Le Tribunal considère donc que le demandeur n'avait pas à mettre en demeure la défenderesse demanderesse reconventionnelle à cause de son comportement, qui ne laissait aucun doute quant à ses intentions à l'effet de ne pas signer l'acte de vente conformément à l'offre d'achat dûment acceptée . . .

Ce principe de droit, admis aussi bien en droit civil qu'en common law, repose sur la règle du bon sens voulant que le droit n'exige pas l'accomplissement d'un acte qui ne sert à rien. (Voir *British and Beningtons, Ltd. v. North Western Cachar Tea Co.*, [1923] A.C. 48 (H.L.), et *MacKiw v. Rutherford*, [1921] 2 W.W.R. 329 (B.R. Man.).)

De même, en l'espèce, une mise en demeure n'aurait servi à rien, étant donné que les deux parties étaient au courant du litige en cours relativement au droit de propriété. En fait, l'avocat de l'appelante avait clairement indiqué que celle-ci ne serait pas en mesure de fournir un droit de propriété incontestable.

En dernier lieu, l'appelante a fait valoir que l'avis d'expropriation avait pour effet de résilier la convention conformément à l'alinéa (f) de l'offre de vente. Il est utile de reproduire de nouveau l'alinéa (f):

(f) Tous les titres de propriété relatifs audit immeuble seront remis par le vendeur à l'acquéreur dans les dix (10) jours suivant la date de l'acceptation de la présente offre par ladite Ville. À compter de la date de la remise de tels titres de propriété, les aviseurs légaux de la Ville auront un délai de trente (30) jours pour en faire l'examen. Si les défauts de titres sont révélés, ceux-ci devront être remédiés par le vendeur dans les quinze (15) jours de la date où (sic) telle révélation lui aura été faite et à défaut par lui de se (sic) faire, l'acquéreur pourra s'il le juge à propos, au moyen d'un avis qu'il devra émettre au vendeur sous pli recommandé à cet

offer without any other formality or notice. [Emphasis added.]

In my view, the expropriation notice by no means constitutes the notice of termination envisaged in paragraph (f) of the offer, which, it should be noted, is a stipulation in favour of the respondent. There is no mention in the notice of expropriation of the respondent's intention to withdraw its acceptance under the offer of sale. On the contrary, as has been noted above, the respondent expressly reserved its rights under any agreement which may exist between the parties.

In these circumstances, I am of the view that the agreement between the parties for the sale of the property for the price of \$500,000 continued to remain on foot. In considering whether there has been tacit renunciation on the part of the respondent, it is important to keep in mind that this notion must be restrictively interpreted. The court should not be quick to conclude that a party has renounced its rights by virtue of a binding and enforceable agreement unless the circumstances are such that any other conclusion would be implausible. This was made clear by the Court of Appeal in *Gingras v. Gagnon*, [1972] C.A. 306, at pp. 311-12:

[TRANSLATION] As we know, tacit renunciation may be inferred from certain acts performed by the creditor: those acts must be such as to necessarily imply an intent to renounce the hypothec. They must be so unequivocal that it is impossible to interpret them in any other manner than as being a renunciation. It should be noted that renunciation is not presumed and must always be narrowly interpreted. [Emphasis added.]

In this case, I am unable to conclude that the circumstances are such that it would be "impossible to interpret them in any other manner" than to find renunciation on the part of the respondent.

Having concluded that there existed throughout a binding agreement between the parties, I agree with the Court of Appeal that the Expropriation Tribunal should have taken this into account in fixing the

effet, résilier et rescinder son acceptation de la présente offre et ce, sans nulle autre formalité ni autre mise en demeure. [Je souligne.]

Selon moi, l'avis d'expropriation est loin de constituer l'avis de résiliation envisagé à l'alinéa (f) de l'offre, qui, il convient de le souligner, est une stipulation en faveur de l'intimée. Or, l'avis d'expropriation ne fait aucune mention de l'intention de l'intimée de retirer son acceptation de l'offre de vente. Au contraire, comme je l'ai déjà signalé, l'intimée a expressément réservé ses droits découlant de toute convention pouvant exister entre les parties.

Dans ces circonstances, je suis d'avis que la convention intervenue entre les parties pour la vente du bien-fonds au prix de 500 000 \$ subsistait. Aux fins de déterminer s'il y a eu renonciation tacite de la part de l'intimée, il importe de se rappeler que c'est là une notion qu'il faut interpréter restrictivement. En effet, une cour devrait hésiter à conclure qu'une partie a renoncé à ses droits découlant d'une convention ayant force obligatoire, à moins que toute autre conclusion ne soit invraisemblable dans les circonstances. C'est ce qu'affirme de façon non équivoque la Cour d'appel dans l'arrêt *Gingras v. Gagnon*, [1972] C.A. 306, aux pp. 311 et 312:

L'on sait que la remise ou renonciation tacite s'induit de certains actes posés par le créancier: ces actes doivent être de nature à impliquer nécessairement la volonté de renoncer à l'hypothèque. Ils doivent présenter un caractère non équivoque de façon qu'il soit impossible de les interpréter dans un autre sens que celui d'une renonciation. Il faut rappeler que la renonciation ne se présume pas et qu'elle doit toujours être interprétée d'une façon étroite. [Je souligne.]

Je ne puis conclure en l'espèce que les circonstances sont telles qu'il serait «impossible de les interpréter dans un autre sens» que celui d'une renonciation de la part de l'intimée.

Ayant conclu qu'il existait, pendant toute la période en question, une convention qui liait les parties, je me range à l'avis de la Cour d'appel que le Tribunal de l'expropriation aurait dû prendre cela en considération en fixant le montant de l'indemnité. Ce facteur est crucial d'ailleurs pour déterminer la valeur

indemnity. Indeed, this factor is crucial in determining value. Instead, the Tribunal concluded (at p. 115):

[TRANSLATION] It is clear here that the amount of \$500,000 is not a fair and adequate indemnity and that it was only because of the harassment of Mr. Paré and the incomprehensible consent by his counsel that Mrs. Picotte resigned herself to signing the offer of sale. Fortunately the city of Longueuil decided to proceed by expropriation, and by so doing the applicant renounced the conclusion of a notarial deed of sale, as specified in the offer

This conclusion contains two errors. First, there was no renunciation. Second, I cannot agree that the price was reached as a result of harassment. Indeed, had the third party's claim against the appellant been successful, the value of the property to the appellant could very well have been less than the price which the respondent was willing to pay. Moreover, as has been noted above, it was only with the \$500,000 received from the respondent that the appellant was able to reach a settlement with the third party. In any event, it was not shown that the alleged harassment rendered the agreement of sale null and void.

Given that there was no renunciation by the respondent, the Tribunal was bound to respect the agreement which had been entered into by the parties. The principle which is to guide the Expropriation Tribunal in fixing the indemnity is the value of the property to the party being expropriated. In *Corporation municipale de la ville de St-Georges Ouest v. Comact Inc.*, [1980] C.A. 521, the Court of Appeal affirmed this principle (at p. 524):

[TRANSLATION] For expropriation purposes it is the value of the expropriated part of the property that must be determined in order to fix the indemnity, on the basis of its best possible use.

Comact Inc., and the principle articulated therein, was followed again by the Court of Appeal in its recent decision, *Anjou (Town) v. Krum* (1990), 44 L.C.R. 266, 38 Q.A.C. 1. Proulx J.A. stated (at p. 269 L.C.R.):

[TRANSLATION] The principle of "value to the expropriated party" means that we must take into account the loss or injury suffered by the expropriated party but that

du bien-fonds. Au lieu de cela, le Tribunal a conclu (à la p. 115):

Il est clair ici que le montant de 500 000 \$ ne représente pas une indemnité juste et adéquate et que c'est uniquement à la suite du harcèlement de M. Paré et sur l'assentiment incompréhensible de son avocat que madame Picotte s'était résignée à signer l'offre de vente. Heureusement que la ville de Longueuil a décidé de procéder par expropriation et, en agissant ainsi, la requérante a renoncé à passer un acte de vente notarié, tel que prévu à l'offre . . .

Cette conclusion comporte deux erreurs. Premièrement, il n'y a pas eu de renonciation. Deuxièmement, je ne puis accepter que le prix a été fixé par suite de harcèlement. En effet, si la tierce partie avait obtenu gain de cause dans son action contre l'appelante, la valeur du bien-fonds pour cette dernière aurait fort bien pu être inférieure au prix que l'intimée était prête à payer. De plus, comme je l'ai déjà fait remarquer, ce n'est que grâce aux 500 000 \$ reçus de l'intimée que l'appelante a pu en arriver à un règlement avec la tierce partie. En tout état de cause, il n'a pas été démontré que le harcèlement auquel on aurait eu recours a entraîné la nullité du contrat de vente.

Comme il n'y a pas eu de renonciation de la part de l'intimée, le Tribunal était tenu de respecter la convention intervenue entre les parties. Le principe qui doit guider le Tribunal de l'expropriation dans la détermination du montant de l'indemnité est celui de la valeur du bien-fonds pour l'exproprié. Dans l'arrêt *Corporation municipale de la ville de St-Georges Ouest c. Comact Inc.*, [1980] C.A. 521, la Cour d'appel a confirmé ce principe (à la p. 524):

Pour fins d'expropriation, c'est la valeur à la partie expropriée de l'immeuble qu'il faut rechercher pour fixer l'indemnité, sur la base de son meilleur usage possible.

L'arrêt *Comact Inc.*, et le principe y énoncé, a été suivi encore une fois par la Cour d'appel dans son arrêt récent *Anjou (Ville) c. Krum* (1990), 38 Q.A.C. 1, où le juge Proulx dit (à la p. 5):

Ce principe de la «valeur à l'exproprié» signifie que l'on doit tenir compte de la perte ou du préjudice que subit l'exproprié mais non pas en plus de l'avantage que

this loss should not be considered in addition to the potential advantage to the expropriating party of acquiring the property. Otherwise the expropriated party would benefit at the expense of the expropriating party.

The operation of this principle can be illustrated by reference to the expropriation of a property which is subject to an agreement of purchase and sale to which the expropriating authority is not a party. In these circumstances, the vendor's interest is limited to the purchase price. If the market value of the property exceeds the purchase price, the difference is the value of the purchaser's interest. If the purchaser is the expropriating authority itself, then it is entitled to the excess and the vendor has no claim to it. See, for example, *Hillingdon Estates Co. v. Stonefield Estates Ltd.*, [1952] Ch. 627, and *Disposal Services Ltd. v. Municipality of Metropolitan Toronto* (1973), 4 L.C.R. 242 (Ont. L.C.B.), at p. 250, aff'd (1973), 5 L.C.R. 91 (Ont. Div. Ct.).

Applying the principle to the facts of this case, the maximum value of the property to the appellant was the price of \$500,000 stipulated in the agreement of sale by which the appellant was still bound when the property was expropriated. Since the respondent is the expropriating authority and purchaser, the excess market value of the property accrues to the respondent and not the appellant. Accordingly, I would dismiss the appeal and affirm the judgment of the Court of Appeal, with costs to the appellant.

The following are the reasons delivered by

LA FOREST J.—I have had the advantage of reading the reasons of my colleagues, L'Heureux-Dubé J. and Sopinka J. With respect, I would dispose of the appeal in the manner proposed by L'Heureux-Dubé J., and I agree fully with what she has to say regarding the alleged "transaction" and additional indemnity.

So far as the alleged agreement is concerned, I see no reason to depart from the Tribunal's view that Paré, who acted on behalf of the City, was persistent to the point of harassment in his dealings with the appellant, given its obvious advantage in weighing the evidence. Assuming there could nonetheless be

peut représenter pour l'expropriant l'acquisition de la propriété. Procéder autrement constituerait pour l'exproprié un enrichissement au détriment de l'expropriant.

Une illustration possible de l'application de ce principe peut avoir trait à l'expropriation d'un bien-fonds assujéti à un contrat de vente auquel n'est pas partie l'expropriant. Dans ces circonstances, le droit du vendeur est limité au prix d'achat. Si la valeur marchande du bien-fonds excède le prix d'achat, la différence est la valeur du droit de l'acquéreur. Si l'acquéreur est l'expropriant lui-même, il a alors droit au montant excédentaire et le vendeur n'a aucun recours en ce qui concerne ce montant. Voir, par exemple, *Hillingdon Estates Co. v. Stonefield Estates Ltd.*, [1952] Ch. 627, et *Disposal Services Ltd. v. Municipality of Metropolitan Toronto* (1973), 4 L.C.R. 242 (O.I.F. Ont.), à la p. 250, conf. par (1973), 5 L.C.R. 91 (C. div. Ont.).

Appliquant le principe aux faits de la présente espèce, la valeur maximale du bien-fonds pour l'appelante était le prix de 500 000 \$ stipulé dans le contrat de vente, par lequel cette dernière était encore liée lors de l'expropriation de son bien-fonds. Puisque l'intimée est l'expropriante et l'acquéresse, la valeur marchande excédentaire du bien-fonds revient à l'intimée et non à l'appelante. Par conséquent, je suis d'avis de rejeter le pourvoi et de confirmer l'arrêt de la Cour d'appel, avec dépens en faveur de l'appelante.

Version française des motifs rendus par

LE JUGE LA FOREST—J'ai eu l'avantage de lire les motifs de mes collègues, les juges L'Heureux-Dubé et Sopinka. En toute déférence, je suis d'avis de statuer sur le pourvoi de la manière proposée par le juge L'Heureux-Dubé et je souscris entièrement à son opinion concernant la prétendue «transaction» et l'indemnité additionnelle.

En ce qui concerne la convention alléguée, étant donné l'avantage évident dont il disposait pour évaluer la preuve, je ne vois aucune raison de m'écarter de l'opinion du Tribunal selon laquelle Paré, qui agissait pour le compte de la ville, a persisté au point de faire du harcèlement dans ses négociations avec l'ap-

said to have been an agreement of sale, the method by which the City carried out the expropriation procedures, to my mind, clearly indicates that it did not intend to rely upon the offer. I base this conclusion upon several factors: (1) the City chose not to execute the offer to sell within the six-month period, but filed a notice of expropriation the day after that period expired; (2) in the notice of expropriation, the City referred to the \$500,000 as an expropriation offer, and made no reference to the offer to sell; (3) in its January 1976 motion to gain possession of the property, the City stated that it had offered \$500,000 and that this offer had not been accepted by Lambert; (4) on August 1, 1977, Lambert filed a motion indicating her refusal to accept the \$500,000 price and asking that the matter be referred to the Expropriation Tribunal to determine the proper indemnity, and this motion was not contested by the City; (5) the City claimed that there was a binding transaction for the first time more than five years after the notice of expropriation was given, and almost three years after it gave its initial declaration regarding the appropriate indemnity to the Tribunal.

Weighing against these factors is the presence of paragraph 8 in the notice of expropriation, stating that the purpose of the expropriation procedure was to obtain possession and title as rapidly as possible, and that the expropriation was without prejudice to the City's prior rights. This paragraph was virtually the only factor relied upon by the Court of Appeal in finding that there was an agreement. With respect, I think the Court of Appeal's opinion goes against the weight of the evidence and the factual findings of the Tribunal. A much more plausible interpretation of what happened, in my view, is that the City decided to insist on the \$500,000 price after the Tribunal determined the value of four other parcels of land connected with the same project in April 1981, and awarded the owners substantial indemnities.

Citing *Gingras v. Gagnon*, [1972] C.A. 306, the respondent argues that the renunciation of a right should never be presumed, and must be interpreted

pelante. À supposer qu'on pourrait néanmoins dire qu'il y a eu contrat de vente, la façon dont la ville a exécuté les procédures d'expropriation indique clairement, à mon avis, qu'elle n'avait pas l'intention d'invoquer l'offre. Je fonde cette conclusion sur plusieurs facteurs: (1) la ville a choisi de ne pas signer l'offre de vente dans le délai de six mois, mais a déposé un avis d'expropriation le lendemain de la date d'expiration de ce délai; (2) dans l'avis d'expropriation, la ville a mentionné le montant de 500 000 \$ comme une offre d'expropriation et n'a pas fait état de l'offre de vente; (3) dans sa requête de janvier 1976 visant à obtenir la possession du bien-fonds, la ville a dit qu'elle avait offert 500 000 \$ et que cette offre n'avait pas été acceptée par Lambert; (4) le 1^{er} août 1977, Lambert a présenté une requête indiquant son refus d'accepter le prix de 500 000 \$ et demandant que l'affaire soit renvoyée devant le Tribunal de l'expropriation pour qu'il fixe la juste indemnité et cette requête n'a pas été contestée par la ville; (5) la ville a soutenu qu'une transaction ayant force exécutoire avait été conclue pour la première fois plus de cinq ans après la signification de l'avis d'expropriation et presque trois ans après qu'elle eut fait sa déclaration initiale au Tribunal concernant l'indemnité convenable.

À l'encontre de ces facteurs, il y a le paragraphe 8 de l'avis d'expropriation qui précise que la procédure d'expropriation a pour objet d'obtenir, le plus rapidement possible, la possession des lieux et un titre de propriété, et que l'expropriation est faite sans préjudice des droits antérieurs de la ville. Ce paragraphe est quasiment le seul facteur sur lequel la Cour d'appel s'est fondée pour conclure qu'il y avait eu convention. En toute déférence, je suis d'avis que l'opinion de la Cour d'appel est contraire à la force de la preuve et aux conclusions de fait du Tribunal. À mon avis, une interprétation beaucoup plus plausible de ce qui s'est produit est que la ville a décidé d'insister sur le prix de 500 000 \$ après que le Tribunal eut déterminé la valeur de quatre autres terrains liés au même projet en avril 1981 et accordé aux propriétaires des indemnités généreuses.

Citant l'arrêt *Gingras v. Gagnon*, [1972] C.A. 306, l'intimée soutient que la renonciation à un droit ne devrait jamais être présumée et doit être interprétée

narrowly. In that case, Turgeon J.A. states, at pp. 311-12:

[TRANSLATION] They [the actions of the parties] must be so unequivocal that it is impossible to interpret them in any other manner than as being a renunciation. It should be noted that renunciation is not presumed and must always be narrowly interpreted.

Conceding this point, I nonetheless believe that the City's actions in this case have met that threshold, and I would accordingly conclude that it renounced its rights under the offer of sale.

The judgment of L'Heureux-Dubé, Gonthier, Cory and McLachlin JJ. was delivered by

L'HEUREUX-DUBÉ J.—This case concerns the expropriation by the respondent City of Longueuil (the "City") of an immovable property belonging to the appellant, Dame Jeanne D'Arc Lambert, which the Expropriation Tribunal valued at \$1,714,936 at the time the City took possession. The expropriation in question is governed by the Quebec *Expropriation Act*, R.S.Q., c. E-24 (the "Act").

The main issue in this appeal is whether, prior to the expropriation proceedings, the parties had entered into a binding transaction or agreement as to the indemnity (\$500,000) to be paid by the City upon expropriation of the land. A subsidiary issue concerns the granting by the Expropriation Tribunal of an additional indemnity on the total compensation awarded.

Facts

In order to establish an outdoor recreation area, the City, on September 3, 1974, passed the following resolution authorizing its director of urban renewal to purchase the necessary property:

[TRANSLATION] Be it unanimously resolved:—

"To mandate Mr. Roméo Paré, director of urban renewal, to negotiate the purchase of the land required

de façon étroite. Dans cet arrêt, le juge Turgeon affirme, aux pp. 311 et 312:

Ils [les actes des parties] doivent présenter un caractère non équivoque de façon qu'il soit impossible de les interpréter dans un autre sens que celui d'une renonciation. Il faut rappeler que la renonciation ne se présume pas et qu'elle doit toujours être interprétée d'une façon étroite.

Bien que je reconnaisse cela, j'estime néanmoins que les actes de la ville en l'espèce ont satisfait à ce critère et, par conséquent, je suis d'avis de conclure qu'elle a renoncé aux droits que lui conférait l'offre de vente.

Le jugement des juges L'Heureux-Dubé, Gonthier, Cory et McLachlin a été rendu par

LE JUGE L'HEUREUX-DUBÉ—La présente affaire concerne l'expropriation par l'intimée, la ville de Longueuil (la «ville»), d'un immeuble, propriété de l'appelante dame Jeanne D'Arc Lambert, dont la valeur au moment où la ville en a pris possession a été fixée par le Tribunal de l'expropriation à 1 714 936 \$. L'expropriation en question est régie par la *Loi sur l'expropriation*, L.R.Q., ch. E-24 (la «Loi»).

La question au cœur de ce pourvoi est de déterminer si, antérieurement aux procédures d'expropriation, les parties étaient liées par une transaction ou une convention quant à l'indemnité (500 000 \$) à verser par la ville lors de l'expropriation de l'immeuble. Se pose, à titre subsidiaire, la question de l'attribution par le Tribunal de l'expropriation d'une indemnité additionnelle calculée en fonction de l'indemnité totale accordée.

Les faits

Aux fins de l'établissement d'une base de plein air, la ville a adopté, le 3 septembre 1974, la résolution suivante autorisant son directeur du Service de la rénovation urbaine à faire l'acquisition des immeubles nécessaires:

Il est résolu unanimement:—

«De mandater Monsieur Roméo Paré, Directeur du Service de la Rénovation Urbaine, à négocier l'acqui-

for the outdoor recreation area and to obtain options for at least six (6) months.”

Paré began discussions with the appellant concerning the purchase of her property. Between September 1974 and January 1975, they met at least ten times. Paré's initial offer was approximately \$0.04/sq. ft., even though the City's own evaluators had assessed the value of the property at \$0.35/sq. ft. The size of the appellant's property was over 4,500,000 sq. ft. After negotiations, the offer was increased to approximately \$0.10/sq. ft., and, on that basis, an offer of sale of the property was signed by the appellant in favour of the City on January 30, 1975, for a price of \$500,000.

According to the offer of sale:

[TRANSLATION] (c) If this offer is accepted by the said City, the notarial deed of sale giving effect hereto shall be executed and signed within six (6) months of the date of such acceptance

(e) Transfer of possession and occupation of the immovable property sold to the purchaser shall take place at the time the deed of sale is signed;

(f) All title deeds relating to the said immovable property shall be delivered by the vendor to the purchaser within ten (10) days of the date of acceptance of this offer by the said City. The legal advisers of the City shall have thirty (30) days from the date of delivery of the said title deeds to examine same. If defects in title are found, they shall be remedied by the vendor within fifteen (15) days of the date on which such disclosure is made to it, and in the event of its failing to do so, the purchaser may if it thinks fit, by means of notice to this effect which it shall send the vendor by registered mail, cancel and rescind its acceptance of this offer without any other formality or notice;

DURATION

This offer of sale must be accepted by August 1, 1975, at the latest, or it shall become “ipso facto” void without notice or putting in default. [Emphasis added.]

tion du terrain requis pour la base de plein air et à obtenir des options d'au moins six (6) mois.»

Paré a entamé avec l'appelante des discussions concernant l'achat de son immeuble. Entre les mois de septembre 1974 et de janvier 1975, ils se sont rencontrés au moins dix fois. L'offre initiale de Paré était d'environ quatre cents le pied carré, même si les évaluateurs de la ville avaient évalué le terrain à trente-cinq cents le pied carré. L'immeuble de l'appelante avait une superficie de plus de 4 500 000 pieds carrés. À la suite de négociations, l'offre a été portée à environ dix cents le pied carré et, sur cette base, l'appelante a signé le 30 janvier 1975 une offre de vendre l'immeuble à la ville pour la somme de 500 000 \$.

L'offre de vente stipulait notamment:

(c) L'acte de vente notarié donnant suite aux présentes, si la présente offre est acceptée par ladite Ville, devra être exécuté et passé dans les six (6) mois de la date de telle acceptation . . .

(e) La possession et l'occupation de l'immeuble vendu en faveur de l'acquéreur auront lieu au moment de la signature de l'acte de vente;

(f) Tous les titres de propriété relatifs audit immeuble seront remis par le vendeur à l'acquéreur dans les dix (10) jours suivant la date de l'acceptation de la présente offre par ladite Ville. À compter de la date de la remise de tels titres de propriété, les aviseurs légaux de la Ville auront un délai de trente (30) jours pour en faire l'examen. Si les défauts de titres sont révélés, ceux-ci devront être remédiés par le vendeur dans les quinze (15) jours de la date où (sic) telle révélation lui aura été faite et à défaut par lui de se (sic) faire, l'acquéreur pourra s'il le juge à propos, au moyen d'un avis qu'il devra émettre au vendeur sous pli recommandé à cet effet, résilier et rescinder son acceptation de la présente offre et ce, sans nulle autre formalité ni autre mise en demeure;

DURÉE

La présente offre de vente devra être acceptée d'ici le 1^{er} août 1975, au plus tard sinon elle deviendra «ipso facto» nulle et de nul effet sans avis ni mise en demeure. [Je souligne.]

On February 3, 1975, the City passed the following resolution:

[TRANSLATION] That the Council receive the offer of Dame J.A. Lambert-Picotte [the appellant] dated January 30, 1975 for the sale to the City of Longueuil of lots ... for the price and sum of \$500,000.00. [Emphasis added.]

On May 20, 1975, the City passed another resolution authorizing it to acquire land in the area either by purchase or expropriation and, on June 2, 1975, the following resolution was adopted:

[TRANSLATION] To accept the offer of [the appellant] dated January 30, 1975 for the sale to the City of Longueuil of lots ... for the price and sum of \$500,000.00, the said sum to be payable in cash upon signature of the deed of sale. [Emphasis added.]

Notwithstanding the receipt and acceptance of the offer of sale, it was well known to both parties that the appellant could not deliver clear title to the property, since litigation was pending between the appellant and a third party, David Reich, who was alleging that he had bought the property from the appellant's common law spouse. On November 19, 1965, the Superior Court dismissed Reich's action. While he appealed the decision, Reich transferred his rights to Mibra Investment Corporation ("Mibra"). At the time the discussions took place between the appellant and Paré, judgment had not yet been rendered by the Court of Appeal, and, in fact, the appellant's title to the property was perfected only by a private settlement with Mibra, on February 14, 1977.

As Mibra's claim remained before the Court of Appeal after the City's acceptance of the offer of sale, the appellant's lawyer, on July 23, 1975, wrote the following letter to the notary mandated by the City to prepare the deed of sale:

[TRANSLATION] As we explained to you in our telephone conversation of June 26 last, it is impossible for our client to sign a deed of sale in favour of the City of Longueuil for the lots mentioned in your letter, before the cancellation of both the promise of sale made to David Reich on November 9, 1954 and the transfer from the latter to Mibra Investment Corporation on September 27, 1966. This cancellation cannot be obtained without a hearing of the case between the parties in the Que-

Le 3 février 1975, la ville a adopté la résolution suivante:

Que le Conseil reçoit (*sic*) l'offre de Dame J.A. Lambert-Picotte [l'appelante] datée du 30 janvier 1975, pour la vente à la Ville de Longueuil des lots [...] pour le prix et somme de \$500,000.00. [Je souligne.]

Le 20 mai 1975, la ville a adopté une autre résolution qui l'autorisait à acquérir des terrains dans le secteur en question par voie d'achat ou d'expropriation, et, le 2 juin 1975, elle a adopté la résolution suivante:

D'accepter l'offre de [l'appelante], datée du 30 janvier 1975, pour la vente à la Ville de Longueuil des lots [...] pour le prix et somme de \$500,000.00, laquelle somme sera payable comptant à la signature de l'acte de vente. [Je souligne.]

Nonobstant la réception et l'acceptation de l'offre de vente, les deux parties étaient bien au courant que l'appelante ne pouvait donner un titre de propriété incontestable sur l'immeuble en cause vu le litige pendant entre l'appelante et un tiers, David Reich, qui prétendait avoir acheté cet immeuble du conjoint de fait de l'appelante. Le 19 novembre 1965, la Cour supérieure rejetait l'action de Reich. Durant l'appel contre cette décision, Reich a cédé ses droits à Mibra Investment Corporation («Mibra»). Au moment où se déroulaient les discussions entre l'appelante et Paré, la Cour d'appel n'avait pas encore rendu jugement et, en fait, le titre de propriété de l'appelante sur l'immeuble n'est devenu parfait que par suite d'un règlement privé intervenu avec Mibra le 14 février 1977.

Comme la Cour d'appel demeurait saisie de la réclamation de Mibra après que la ville eut accepté l'offre de vente, le procureur de l'appelante adressait au notaire chargé par la ville de préparer l'acte de vente la lettre suivante datée du 23 juillet 1975:

Comme nous vous l'avons expliqué lors de notre conversation téléphonique du 26 juin dernier, il est impossible à notre cliente de signer un acte de vente en faveur de la Ville de Longueuil pour les lots mentionnés dans votre lettre avant d'obtenir la radiation de la promesse de vente consentie à David Reich, le 9 novembre 1954 ainsi que le transfert de celle-ci à Mibra Investment Corporation, le 27 septembre 1966. Cette radiation ne peut être obtenue sans l'audition de la cause pendante à la

bec Court of Appeal, pending since December 17, 1965. It is to be expected that it will be several months or even years before the case is concluded.

The City of Longueuil's representative, Mr. Paré, knew all these facts when the promise of sale was signed on January 30, 1975. Despite this, he insisted that [the appellant] nevertheless sign the offer of sale, claiming that he had consulted the City of Longueuil's legal department and was sure that the City's lawyers could easily arrange to obtain the cancellation. We took the opposite view, but Mr. Paré assured us that there would be no problem.

The City of Longueuil must therefore discharge its responsibilities: either by obtaining this cancellation or by proceeding by expropriation. Our client can do nothing further.

The appellant testified before the Expropriation Tribunal that she signed the offer of sale, notwithstanding the fact that she was well aware that she could not deliver clear title to the property, because her lawyer told her that even if she signed, it was null. She recalled her lawyer's advice in these terms:

[TRANSLATION] That commits you to nothing, don't worry, what they want to do, it is just an idea of their plan, it commits you to nothing, that's all.

Her lawyer also testified to the same effect:

[TRANSLATION] I did say that it meant nothing to have something signed today, it was illegal and he [Paré] replied: "The City of Longueuil has good lawyers" . . . I said "If that is so, Mrs. Lambert, sign it, it means nothing".

The City took no further action regarding the offer of sale. On December 1, 1975, it chose to file a notice of expropriation, which was served on the appellant on December 3, 1975, one day after the expiration of the six-month deadline set in paragraph (c) of the offer of sale, rather than exercising its right to put the appellant in default as to her obligation to deliver clear title. Although mention was made in the notice of expropriation that the expropriation proceedings were [TRANSLATION] "without prejudice to its rights

Cour d'Appel du Québec entre les parties depuis le 17, décembre 1965. Il est à prévoir qu'il s'écoulera encore plusieurs mois sinon plusieurs années avant que l'on voit la fin de la cause.

^a Le représentant de la Ville de Longueuil, Monsieur Paré, connaissait tous ces faits lors de la signature de la promesse de vente du 30 janvier 1975. Malgré cela, il a insisté pour que [l'appellante] signe l'offre de vente quand même, alléguant qu'il avait consulté le contentieux de la Ville de Longueuil et qu'il avait la certitude que les avocats de la Ville pouvaient obtenir la radiation sans difficulté. Nous étions de l'avis contraire mais Monsieur Paré nous a assuré qu'il n'y avait (*sic*) de problème.

^c Il appartient donc à la Ville de Longueuil de prendre ses responsabilités: soit de procéder à cette radiation ou bien de procéder par expropriation. Quant à notre cliente, elle ne peut rien faire d'autre.

^d L'appellante a témoigné devant le Tribunal de l'expropriation que si elle a signé l'offre de vente, en dépit du fait qu'elle savait bien qu'elle ne pouvait pas transmettre un titre de propriété incontestable sur l'immeuble, c'est parce que son procureur lui avait dit que, même si elle le signait, le document serait entaché de nullité. Voici, selon elle, le langage que lui a tenu son procureur:

^f Ça ne vous engage à rien, ayez pas peur, qu'est-ce qu'ils veulent faire là, c'est juste une idée de leur projet, ça vous engage à rien, c'est pour ça, ça finit là.

^g Son procureur a également témoigné dans le même sens:

^h J'avais beau dire c'est bon rien (*sic*) de faire signer quoique ce soit aujourd'hui, c'est illégal puis il [Paré] m'a répondu: «La Ville de Longueuil a de bons avocats» [. . .] J'ai dit: «Si c'est ça, Madame Lambert, signez-le, c'est bon rien (*sic*).»

ⁱ La ville n'a pris aucune autre mesure au sujet de l'offre de vente. Le 1^{er} décembre 1975, la ville a choisi de déposer un avis d'expropriation, signifié à l'appellante le 3 décembre 1975, soit le lendemain de la date d'expiration du délai de six mois fixé à l'alinéa (c) de l'offre de vente. La ville a procédé ainsi plutôt que d'exercer son droit de mettre l'appellante en demeure de respecter son obligation de fournir un titre de propriété incontestable. Bien qu'il ait été mentionné dans l'avis d'expropriation que des procé-

and remedies resulting from any deed or agreement already concluded with the expropriated party", no specific agreement between the parties was alleged, referred to or tendered, and none accompanied the notice of expropriation. Quite the contrary, the notice specifically requested the appellant to indicate within 15 days whether or not she accepted the City's offer:

[TRANSLATION] PLEASE BE ADVISED that, if within fifteen (15) days of service hereof, you have not accepted this offer of indemnity, the expropriating party will apply to the Superior Court for the district of Montréal to have its aforesaid rights of expropriation recognized;

On the expiry of this time period, this notice will be filed with the Registry of the Superior Court in Montréal, and if you do not appear within the time set, the expropriating party will proceed by default. [Emphasis added.]

The appellant did not respond to the notice within the set 15-day period, and, on January 13, 1976, upon uncontested application before the Quebec Superior Court, the City was granted "prior possession" of the property. The motion specifically referred to the offer of \$500,000 and to the fact that the appellant had not accepted it:

[TRANSLATION] 5. As appears in this notice of expropriation, the expropriating party offered the sum of \$500,000.00 as an indemnity and the expropriated party has not yet accepted this offer; [Emphasis added.]

The amount of the offer was deposited on February 4, 1976. No further action was taken until February 14, 1977. In the meantime, on January 28, 1977, the Court of Appeal dismissed Mibra's claim to the property, allowing, however, Mibra's claim to conserve its registration of Reich's offer of sale. After the appellant settled her claim with Mibra, on February 14, 1977, she filed a motion to withdraw the deposit of \$500,000 without prejudice to her right to claim a greater indemnity in the expropriation proceedings. The motion was granted on May 20, 1977.

On August 1, 1977, the appellant, alleging that she had refused the City's offer, brought a motion before

dures d'expropriation avaient été engagées «sans préjudice à ses droits et procédures résultant de tout acte ou convention déjà intervenu avec l'expropriée», aucune convention précise entre les parties n'a été alléguée, mentionnée ni produite et l'avis d'expropriation n'en a été accompagné d'aucune. Bien au contraire, l'avis requérait expressément l'appelante d'indiquer, dans un délai de quinze jours, si elle acceptait ou non l'offre de la ville:

SOYEZ PRÉVENUS que si dans les quinze (15) jours de la signification des présentes, vous n'avez pas accepté cette offre d'indemnité, l'expropriante s'adressera à la Cour Supérieure pour le district de Montréal, pour faire reconnaître ses droits d'expropriation précités;

À l'expiration de ce délai, le présent avis sera produit au greffe de la Cour Supérieure à Montréal, et faute par vous de comparaître dans les délais, l'expropriante procédera par défaut. [Je souligne.]

Or, l'appelante n'a pas répondu à l'avis dans le délai imparti et, le 13 janvier 1976, à la suite d'une requête non contestée devant la Cour supérieure du Québec, la ville s'est vu accorder la «possession préalable» de l'immeuble. La requête faisait expressément mention de l'offre de 500 000 \$ et du fait que l'appelante ne l'avait pas acceptée:

5. Comme il appert à cet avis d'expropriation, l'expropriante a offert la somme de \$ 500,000.00 à titre d'indemnité et l'expropriée n'a pas encore accepté cette offre; [Je souligne.]

Cette somme a été consignée à la cour le 4 février 1976 et aucune nouvelle mesure ne fut prise avant le 14 février 1977. Entre temps, soit le 28 janvier 1977, la Cour d'appel rejetait la réclamation de Mibra à l'égard de l'immeuble en question, permettant toutefois à Mibra de conserver son enregistrement de l'offre de vente de Reich. Après avoir composé avec Mibra, l'appelante déposait, le 14 février 1977, une requête en retrait du dépôt de 500 000\$, sans préjudice à son droit de réclamer une indemnité plus élevée dans le cadre des procédures d'expropriation. La requête était accueillie le 20 mai 1977.

Le 1^{er} août 1977, alléguant qu'elle avait refusé l'offre de la ville, l'appelante présentait à la Cour

the Quebec Superior Court to refer the case to the Expropriation Tribunal, so that the Tribunal could [TRANSLATION] "fix the fair and equitable indemnity to which it [the appellant] is entitled". On August 9, 1977, this motion was granted by consent and, on September 26, the appellant filed a detailed claim for a total of \$2,042,701.60, being, in her opinion, the value of the property at the time the City took possession. The City responded, on April 26, 1978, by filing its specific offer of \$500,000 as the indemnity to be set by the Expropriation Tribunal. The appellant later increased her claim to \$3,175,000, given the value determined by the Expropriation Tribunal on property expropriated in the same area, as per its decisions handed down on April 28, 1981. On December 4, 1981, for the first time since the filing of the notice of expropriation in 1975, the City brought a motion before the Expropriation Tribunal, to declare that there had been a transaction between the parties with regard to the value of the land upon expropriation. This motion was dismissed without a hearing. The City successfully moved for the issuance of a writ of evocation by the Quebec Superior Court, upon which the parties agreed that the matter be remitted to the Expropriation Tribunal in order that all the issues could be there decided, including the motion asking for a declaration that a transaction had been entered into between the parties as to the indemnity for the expropriated land.

supérieure du Québec une requête visant à faire renvoyer l'affaire devant le Tribunal de l'expropriation afin qu'il puisse «fixer l'indemnité juste et équitable à laquelle elle a droit». Le 9 août 1977, cette requête était accueillie avec le consentement des parties et, le 26 septembre, l'appelante produisait une réclamation détaillée totalisant 2 042 701,60 \$, laquelle somme, à son avis, représentait la valeur de l'immeuble au moment de la prise de possession par la ville. En guise de réplique, la ville déposait, le 26 avril 1978, son offre précise de 500 000 \$ comme étant l'indemnité à être fixée par le Tribunal de l'expropriation. L'appelante a, par la suite, porté sa réclamation à 3 175 000 \$, compte tenu de la valeur que le Tribunal de l'expropriation, dans ses décisions en date du 28 avril 1981, avait attribuée à certains immeubles expropriés dans le même secteur. Le 4 décembre 1981, et ce pour la première fois depuis le dépôt de l'avis d'expropriation en 1975, la ville a saisi le Tribunal de l'expropriation d'une requête visant à faire déclarer qu'une transaction était intervenue entre les parties relativement à la valeur de l'immeuble en cas d'expropriation. Cette requête fut rejetée sans audition. Suite à l'obtention par la ville d'un bref d'évocation délivré par la Cour supérieure du Québec, les parties se sont alors entendues pour que la cause soit déferée au Tribunal de l'expropriation afin que celui-ci tranche toutes les questions en litige et qu'il statue notamment sur la requête visant à faire déclarer qu'une transaction était intervenue entre les parties quant à l'indemnité à être versée pour l'immeuble exproprié.

g

The Expropriation Tribunal, having concluded that there was no such transaction, set the value of the land at \$1,714,936, which it ordered the City to pay to the appellant together with an additional indemnity calculated on the total award. Both the compensation award and the additional indemnity were contested before the Court of Appeal, as they are before this Court, on the sole basis that the parties had entered into a transaction or reached an agreement as to an indemnity of \$500,000 to be paid by the City upon expropriation of the appellant's property.

h Le Tribunal de l'expropriation ayant conclu qu'il n'y avait pas eu de telle transaction, a fixé la valeur de l'immeuble à 1 714 936 \$ qu'il a ordonné à la ville de verser à l'appelante avec en plus une indemnité additionnelle établie en fonction du montant total accordé. L'indemnité définitive et l'indemnité additionnelle ont toutes les deux été contestées devant la Cour d'appel, comme elles le sont également en notre Cour, au seul motif que les parties avaient conclu une transaction ou une convention prévoyant le paiement d'une indemnité de 500 000 \$ par la ville en cas d'expropriation de l'immeuble de l'appelante.

Judgments

Expropriation Tribunal, [1984] T.E. 108 (Judge Dorion, Montambeault (member))

With regard to the issue of transaction, the Tribunal found that the offer of sale did not meet the requirements of art. 1918 *C.C.L.C.*, since it did not settle any litigation between the parties, whether existing or pending, as appears from this extract of Judge Dorion's reasons (at p. 112):

[TRANSLATION] When ... Roméo Paré, representing [the City], met on at least ten occasions with [the appellant], this was in no way because of the existence of a problem between the two parties and for the purpose of preventing future litigation between them. At that point, there was no legal relationship between [the City and the appellant].

The Tribunal held that, at the time Paré made the offer to the appellant, there could be no question of expropriation because the City was not authorized by resolution to do so. In fact, it was only in May 1975 that the Minister of Municipal Affairs and the Quebec Municipal Commission approved such expropriation.

Neither did the City's resolution to accept the offer of sale settle any present or potential litigation between the parties, since, in the words of Judge Dorion (at p. 113):

[TRANSLATION] At the time the offer of sale R-1 was signed, the City was aware of the title problems of [the appellant], who informed its representative, Mr. Paré. In spite of this, on June 2 following, the City passed its resolution R-5 accepting this offer and making the existence of the contract of sale and payment of the price subject to the preparation of a notarial deed.

The Tribunal was also of the view that no concessions on rights or claims were made by any party, and, since this element of a transaction was lacking as well, it concluded that the offer of sale was a pure and simple agreement between the parties, independent of any litigation and thus not a transaction.

Les jugements

Tribunal de l'expropriation, [1984] T.E. 108 (le juge Dorion et le membre Montambeault)

En ce qui concerne la transaction, le Tribunal a conclu que l'offre de vente ne satisfaisait pas aux exigences de l'art. 1918 *C.c.B.-C.* puisqu'elle ne réglait pas un litige en cours ou pendant entre les parties. C'est ce qui se dégage de l'extrait suivant des motifs du juge Dorion (à la p. 112):

Quand [...] Roméo Paré, représentant de la requérante [la ville], rencontre à au moins une dizaine de reprises [l'appelante], ce n'est aucunement à cause de l'existence d'un problème entre les deux parties et dans le but de prévenir une contestation à naître entre les deux. À ce moment-là, il n'y a aucune relation juridique quelconque entre [la ville et l'appelante].

Le Tribunal a conclu qu'au moment où Paré a fait l'offre à l'appelante, il ne pouvait être question d'expropriation parce que la ville n'avait adopté aucune résolution l'autorisant à y procéder. De fait, ce n'est qu'au mois de mai 1975 que le ministre des Affaires municipales et la Commission municipale du Québec ont approuvé cette expropriation.

La résolution de la ville portant acceptation de l'offre de vente ne réglait, elle non plus, aucun litige actuel ou éventuel entre les parties, car, dans les mots du juge Dorion (à la p. 113):

Au moment de la signature de l'offre de vente R-1, la ville est au courant des problèmes de titres de [l'appelante] qui en a informé son représentant, M. Paré. Malgré cela, le 2 juin suivant, la ville passe sa résolution R-5 acceptant cette offre et soumettant l'existence du contrat de vente et le paiement du prix à la confection d'un acte notarié.

De l'avis du Tribunal, ni l'une ni l'autre partie n'ont fait de concessions en ce qui concerne leurs droits ou leurs réclamations et, comme cet élément d'une transaction manquait également, le Tribunal a conclu que l'offre de vente n'était rien d'autre qu'une simple convention intervenue entre les parties indépendamment de tout litige et ne constituait donc pas une transaction.

Assuming, however, that there was a transaction or an agreement between the parties, the Tribunal then asked itself whether the City had renounced its rights by instituting expropriation proceedings. It concluded that it did for the following reasons (at p. 115):

[TRANSLATION] How can the expropriating party now claim that the Tribunal has no jurisdiction to fix the expropriation indemnity between it and the expropriated party, when it has itself instituted the expropriation proceeding, alleging an offer of \$500,000 and its refusal by the expropriated party, and without its allegations the expropriation proceeding could not have been undertaken. How can it now ask, as it is doing in its motion, for the Tribunal to rule that it has no jurisdiction to fix an indemnity on the transaction concluded between the parties, when it has renounced this transaction, which in any case has not been proven, by instituting the expropriation proceedings, and when it has consented to the granting by the Superior Court of the motion to refer the matter to the Tribunal so it may fix the indemnity. [First and second emphasis added; third emphasis in original.]

The Tribunal also noted that, although the appellant was, before the institution of proceedings in expropriation, willing to execute the offer of sale, it was her inability to give clear title to the property that led to the City's decision not to pursue the offer of sale but, rather, to expropriate. As put by Judge Dorion (at p. 115):

[TRANSLATION] It [the City] renounced making payment of the agreed sum of \$500,000 upon signature of this notarial deed, as provided, once again, in Exhibit R-1 [the offer of sale]. As to [the appellant], by following the expropriating party in the path of expropriation, she waived the right to require payment of the agreed sum of \$500,000 for the sale of her property by mutual consent.

The parties consequently find themselves back in the same position as before the offer of sale, not only with regard to the giving of title but also with regard to the indemnity to be paid to the expropriated party.

Accordingly, the Tribunal set the indemnity to be paid by the City to the appellant at \$1,714,936 and awarded an additional indemnity based on the total

Présumant, cependant, qu'il y avait eu une transaction ou une convention entre les parties, le Tribunal s'est ensuite demandé si la ville avait renoncé à ses droits en engageant les procédures d'expropriation. Pour les motifs ci-après exposés, le Tribunal a répondu par l'affirmative (à la p. 115):

Comment l'expropriante peut-elle aujourd'hui prétendre que le Tribunal n'a pas juridiction pour fixer l'indemnité d'expropriation entre elle et l'expropriée, alors que c'est elle-même qui a institué l'instance d'expropriation, qui a allégué une offre de 500 000 \$ et son refus par l'expropriée et que, sans ses allégués, l'instance d'expropriation ne pouvait être entreprise. Comment peut-elle demander aujourd'hui, comme elle le fait dans sa requête, que le Tribunal déclare ne pas avoir juridiction pour fixer une indemnité sur la transaction intervenue entre les parties, alors qu'elle a renoncé à cette transaction, qui d'ailleurs n'a pas été prouvée, en instituant les procédures d'expropriation, et alors qu'elle a donné son consentement à ce que la requête pour que le dossier soit déféré au Tribunal pour faire fixer l'indemnité soit accordée par la Cour supérieure. [Je souligne.]

Le Tribunal a fait remarquer, en outre, que même si, avant l'engagement des procédures d'expropriation, l'appelante avait été disposée à signer l'offre de vente, c'est son incapacité de transmettre un titre de propriété incontestable sur l'immeuble en cause qui a entraîné la décision de la ville de ne pas donner suite à l'offre de vente, mais de procéder plutôt par voie d'expropriation. Comme le mentionne le juge Dorion (à la p. 115):

Elle [la ville] a renoncé à faire le paiement de la somme convenue de 500 000 \$ à la signature de cet acte notarié, tel que toujours prévu à la pièce R-1 [l'offre de vente]. Quant à [l'appelante], en suivant l'expropriante sur le terrain de l'expropriation, elle a renoncé à exiger le paiement d'un montant convenu de 500 000 \$ pour la vente de gré à gré de sa propriété.

Les parties se trouvent donc replacées dans le même état qu'avant l'offre de vente et ceci non seulement pour la fourniture d'un titre de propriété mais également pour l'indemnité à être payée à l'expropriée.

Le Tribunal a, en conséquence, fixé à 1 714 936 \$ l'indemnité à verser par la ville à l'appelante et a accordé à celle-ci une indemnité additionnelle basée

award, calculated on the difference between the legal rate of interest and that fixed according to s. 28 of the *Act respecting the Ministère du Revenu*, R.S.Q., c. M-31. In so doing, the Tribunal took into account, among other things, the City's initial low offer and Paré's harassment and misleading representations that other landowners were accepting \$0.10/sq. ft., while fully aware of the market value of \$0.35/sq. ft., as then established by the City's own evaluators.

Superior Court (Vaillancourt J.)

As required by s. 68 of the Act, the Superior Court did homologate the decision of the Expropriation Tribunal.

Court of Appeal (1988), 30 Q.A.C. 168 (Jacques and Tourigny JJ.A. and Meyer J. (*ad hoc*))

As contemplated in s. 32 of the Act, the City appealed the Expropriation Tribunal's decision to the Quebec Court of Appeal, which allowed the appeal. The Court held that the parties had agreed as to the purchase price. It further held that the City resorted to the expropriation mechanism solely to clarify the title, with the result that the Expropriation Tribunal had to take into account such an agreement. In this regard, it held (at pp. 170-71):

[TRANSLATION] Whether this is a transaction or a contract between the parties, an agreement was made between them as to the amount to be paid.

That leaves expropriation, as a remedy open to the City. Moreover, according to the evidence it was counsel for Mrs. Picotte [the appellant] who suggested this solution. While the City took the initiative of expropriation proceedings, it nonetheless stated in paragraph 8 of its notice that the purpose of the proceeding was to obtain possession of the immovable property as quickly as possible and that this proceeding "is undertaken without prejudice to its rights and remedies resulting from any deed or agreement already concluded with the expropriated party".

sur l'indemnité totale représentant la différence entre le taux d'intérêt légal et celui fixé suivant l'art. 28 de la *Loi sur le ministère du Revenu*, L.R.Q., ch. M-31. Ce faisant, le Tribunal a tenu compte, notamment, du faible montant de l'offre initiale de la ville ainsi que du harcèlement exercé par Paré et de ses déclarations trompeuses selon lesquelles d'autres propriétaires fonciers avaient accepté dix cents le pied carré sachant pertinemment toutefois que les évaluateurs de la ville avaient fixé à trente-cinq cents le pied carré la valeur marchande de l'immeuble en question.

Cour supérieure (le juge Vaillancourt)

La Cour supérieure a homologué la décision du Tribunal de l'expropriation comme l'exige l'art. 68 de la Loi.

Cour d'appel (1988), 30 Q.A.C. 168 (les juges Jacques et Tourigny et le juge Meyer (*ad hoc*))

En conformité avec l'art. 32 de la Loi, la ville a interjeté appel de la décision du Tribunal de l'expropriation devant la Cour d'appel du Québec, qui a accueilli l'appel. La cour a statué que les parties avaient convenu du prix d'achat. Elle a conclu, en outre, que la ville avait eu recours à la procédure d'expropriation à la seule fin de régler la question du titre de propriété et que le Tribunal de l'expropriation devait, en conséquence, tenir compte de telle convention. La cour observe à ce propos (aux pp. 170 et 171):

Que ce soit une transaction ou un contrat entre les parties, il est intervenu entre elles une entente sur le montant à être versé.

Reste donc l'expropriation, comme recours ouvert à la ville. D'ailleurs, c'est le procureur de Madame Picotte [l'appelante] qui, selon la preuve, a suggéré cette solution. Si la ville prend l'initiative des procédures d'expropriation, elle y précise cependant, au paragraphe 8 de son avis, que l'objet de la procédure est d'obtenir la possession de l'immeuble le plus rapidement possible et que cette procédure «est faite sans préjudice à ses droits et procédures résultant de tout acte ou convention déjà intervenu avec l'expropriée».

In such a context, does the notice of expropriation have the effect of completely overriding any agreement concluded between the parties? With respect for the contrary view, I do not think so. By alleging the existence of a binding agreement and by expropriating without prejudice to its rights, the City was simply exercising the only remedy available to it to give effect to the agreement, to rapidly take possession of the land required for the outdoor recreation area and to clarify the title.

I therefore conclude that, in these circumstances, the parties were agreed on the amount at issue and the Expropriation Tribunal should have taken this agreement and the special circumstances surrounding the title into account.

The Court of Appeal did not pronounce on the issue of the additional indemnity, given its conclusion as to the existence of a binding agreement. It expressed the view, however, that such additional indemnity, when granted, could only be calculated on the difference between the provisional indemnity and the final award.

Analysis

Central to this case is the question of whether there was a transaction or agreement between the parties regarding the indemnity in the event of expropriation, since, in the absence of such agreement, the award as to the value of the land made by the Expropriation Tribunal is not in dispute. This question was the focus of both the Expropriation Tribunal order and the Court of Appeal judgment. Should it be found that no such agreement or transaction exists, the award stands.

Before discussing this issue, it may be appropriate, at the outset, to set out the legislative framework which governs this case. The functions and powers of the Expropriation Tribunal (now the Expropriation Division of the Court of Quebec) were spelled out in the Act, as it read at the time:

19. The principal function of the tribunal shall be to fix the amount of the indemnities arising from the establishment of reserves for public purposes and the expropriation of immovables or immovable real rights.

Dans un tel contexte, l'avis d'expropriation a-t-il pour effet de mettre complètement de côté toute entente intervenue entre les parties? Avec égards pour l'opinion contraire, je ne le crois pas. En alléguant l'existence d'une convention intervenue et en expropriant, sans préjudice à ses droits, la ville n'a fait qu'exercer le seul recours dont elle disposait pour donner suite à l'entente, prendre possession rapidement des terrains requis pour constituer la base de plein air et clarifier les titres.

J'en viens donc à la conclusion que, dans ces circonstances, les parties se sont entendues sur le montant en jeu et que le Tribunal de l'expropriation devait tenir compte de cette entente et des circonstances particulières qui prévalaient quant aux titres de propriété.

La Cour d'appel ne s'est pas prononcée sur la question de l'indemnité additionnelle étant donné sa conclusion quant à l'existence d'une convention liant les parties. Elle a toutefois exprimé l'avis que cette indemnité additionnelle, bien qu'accordée, ne peut être calculée que sur la différence entre le montant de l'indemnité provisionnelle et celui de l'indemnité définitive.

Analyse

Au cœur du présent litige, il s'agit de savoir si une transaction ou une convention est intervenue entre les parties concernant l'indemnité à verser en cas d'expropriation car, en l'absence d'une telle convention, la valeur de l'immeuble fixée par le Tribunal de l'expropriation n'est pas en débat. C'est sur cette question qu'ont porté tant l'ordonnance du Tribunal de l'expropriation que l'arrêt de la Cour d'appel. Dans l'hypothèse où l'on en viendrait à la conclusion qu'aucune telle convention ou transaction n'est intervenue, l'indemnité accordée par le Tribunal demeure.

Avant d'aborder cette question, il convient peut-être d'exposer dès maintenant le cadre législatif dans lequel s'insère la présente affaire. Les fonctions et les pouvoirs du Tribunal de l'expropriation (maintenant la Chambre de l'expropriation de la Cour du Québec) étaient énoncés dans la Loi en vigueur à l'époque:

19. Le tribunal a pour fonction principale de fixer le montant des indemnités qui découlent de l'imposition des réserves pour fins publiques et de l'expropriation d'immeubles ou de droits réels immobiliers.

The tribunal shall also exercise the other powers conferred upon it by law.

20. The tribunal shall have all the powers necessary to exercise its jurisdiction and it may in particular make any order it considers appropriate to safeguard the rights of interested parties. It shall determine the costs in every matter that it is called upon to decide. [Emphasis added.]

Other powers include the fixing of the indemnity and the power to grant an additional indemnity:

68. The tribunal shall fix the amount of the final indemnity and adjudicate as to costs by a decision giving the reasons therefor, and must send a copy forthwith to the prothonotary.

Where the amount of the expropriation indemnity is less than the amount of the provisional indemnity, the tribunal shall order the restitution of the difference.

There may be added to the amount so awarded an indemnity computed by applying to such amount, from the date of taking possession of the expropriated property or from the date of the judgment homologating the order, whichever is earlier, a percentage equal to the excess of the rate of interest fixed under section 28 of the Act respecting the Ministère du Revenu (chapter M-31) over the legal rate of interest.

The order shall be homologated by the Superior Court, at the request of either party.

The role of the Expropriation Tribunal is perhaps best described by Montgomery J.A., in *D. Dupéré Inc. v. Procureur général du Québec*, C.A. Québec, No. 200-09-000397-74, September 1, 1977, at p. 1:

The duty of the Tribunal was then to fix the indemnity in accordance with section 57 of the Act. . . .

The Tribunal in such matters has a double responsibility: to avoid injustice to the expropriated party and to ensure that the public does not suffer by the payment of excessive indemnities. It was not, in my opinion, bound by the opinions of experts or by unaccepted offers.

It may also be appropriate to recall the principles which must guide appellate courts in such matters. The leading case is *Cité de Ste-Foy v. Société Immobilière Enic Inc.*, [1967] S.C.R. 121, which

Il exerce aussi les autres pouvoirs qui lui sont conférés par la loi.

20. Le tribunal a tous les pouvoirs nécessaires à l'exercice de sa juridiction et il peut notamment rendre toute ordonnance qu'il estime propre à sauvegarder les droits des intéressés. Il statue quant aux dépens dans toute affaire dont il est appelé à décider. [Je souligne.]

Il a en outre compétence pour fixer le montant de l'indemnité et pour accorder une indemnité additionnelle:

68. Le tribunal fixe le montant de l'indemnité définitive et statue sur les dépens par une décision motivée, dont il doit transmettre sans délai copie au protonotaire.

Lorsque le montant de l'indemnité d'expropriation est moindre que le montant de l'indemnité provisionnelle, le tribunal ordonne la restitution de la différence.

Il peut être ajouté au montant ainsi accordé une indemnité calculée en appliquant à ce montant, à compter de la date de la prise de possession du bien exproprié ou à compter de la date du jugement homologuant l'ordonnance, suivant la date la plus ancienne, un pourcentage égal à l'excédent du taux d'intérêt fixé suivant l'article 28 de la Loi sur le ministère du revenu (chapitre M-31) sur le taux légal d'intérêt.

L'ordonnance est homologuée par la Cour supérieure, à la demande de l'une ou l'autre des parties.

Le rôle du Tribunal de l'expropriation est peut-être le mieux décrit par le juge Montgomery dans l'arrêt *D. Dupéré Inc. v. Procureur général du Québec*, C.A. Québec, n° 200-09-000397-74, 1^{er} septembre 1977, à la p. 1:

[TRADUCTION] Le devoir du tribunal était alors de fixer l'indemnité en conformité avec l'article 57 de la Loi . . .

La responsabilité du tribunal en pareil cas est double: éviter toute injustice envers l'exproprié et veiller à ce que le public ne soit pas lésé par le paiement d'indemnités excessives. Le tribunal n'était pas lié, à mon avis, par les opinions d'experts ni par des offres non acceptées.

Il convient peut-être aussi de rappeler les principes qui doivent guider les tribunaux d'appel dans ce domaine. L'arrêt de principe est *Cité de Ste-Foy v. Société Immobilière Enic Inc.*, [1967] R.C.S. 121, où

dealt with an appeal from a decision of the predecessor of the Expropriation Tribunal, the Public Service Board. The Court had this to say, at p. 126:

[TRANSLATION] In general it is the Board which fixes the indemnity in all cases of expropriation in the province of Quebec, unless otherwise specified by particular legislation. I consider that, in conferring this arbitral jurisdiction on the Board, the legislature recognized the expertise, skill and special experience of its members and intended these special qualifications to be used and put into effect in exercising this arbitral jurisdiction.

In allowing the appeal and reinstating the decision of the Board, the court noted, at p. 128:

[TRANSLATION] [I]t has not been shown that the Public Service Board erred in law or made any manifest error of fact.

A long line of Quebec jurisprudence had already provided guidelines regarding the ability of appellate courts to intervene in decisions of expropriation tribunals. Bissonnette J.A., in *Bellerose v. Talbot*, [1957] Que. Q.B. 637 (aff'd [1958] S.C.R. 261), at p. 644, referred to his reasons in *Isabelle v. Procureur général du Québec*, [1953] Que. Q.B. 747:

[TRANSLATION] Before considering the claim of the expropriated party, it seems worth noting that the Court of Appeal hesitates to overturn the award of the Public Service Board and that its intervention is only justified where there has been an error of law or an application of an incorrect rule or unlawful or illegitimate principle, or an assessment of the evidence so mistaken that it must necessarily lead to an injustice. [Emphasis added.]

More recently, Turgeon J.A. reiterated the same caveat, in *Ministre des Transports du Québec v. Texaco Canada Ltée*, C.A. Québec, No. 200-09-000767-795, February 15, 1983 (summarized in J.E. 83-389), at pp. 6-7:

[TRANSLATION] This Court has often held that it should not interfere with the Expropriation Tribunal's assessment of the evidence, unless there is an error of law or an application of an incorrect rule or unlawful principle, or an assessment of the evidence so mistaken that it must necessarily lead to an injustice.

il s'agissait d'un pourvoi contre une décision de la Régie des Services publics, l'organisme qui a précédé le Tribunal de l'expropriation. La Cour s'exprime ainsi, à la p. 126:

D'une façon générale, c'est la Régie qui fixe l'indemnité dans tous les cas d'expropriation de la province de Québec, à moins qu'il en soit autrement prescrit par des lois particulières. Je suis d'avis qu'en conférant cette juridiction arbitrale à la Régie, la Législature a reconnu la qualité d'expert, la compétence et l'expérience particulière des membres qui la composent et voulu l'utilisation, la mise en œuvre de ces qualifications spéciales dans l'exercice de cette juridiction arbitrale.

En accueillant le pourvoi et en rétablissant la décision de la Régie, la Cour fait remarquer, à la p. 128:

[I]l n'a pas été démontré (*sic*) que la Régie des Services Publics a erré en droit ou commis une erreur manifeste en fait.

Un long courant de jurisprudence québécoise avait déjà établi les principes directeurs relatifs à la compétence des tribunaux d'appel de modifier les décisions de tribunaux de l'expropriation. Le juge Bissonnette, à la p. 644 de l'arrêt *Bellerose v. Talbot*, [1957] B.R. 637 (confirmé par [1958] R.C.S. 261), s'est référé à ses motifs dans l'affaire *Isabelle v. Procureur général du Québec*, [1953] B.R. 747:

Avant de considérer la réclamation de l'exproprié, il me paraît opportun de rappeler que la Cour d'appel est circonspecte à ne pas réformer la sentence de la Régie des services publics et que son intervention ne se justifie que là où il y a erreur de droit ou application d'une mauvaise règle ou d'un principe illégal ou illégitime ou encore une appréciation de la preuve tellement erronée qu'elle entraîne fatalement une injustice. [Je souligne.]

Plus récemment, le juge Turgeon a exprimé la même réserve dans l'arrêt *Ministre des Transports du Québec c. Texaco Canada Ltée*, C.A. Québec, n° 200-09-000767-795, 15 février 1983 (résumé dans J.E. 83-389), aux pp. 6 et 7:

Cette Cour a souvent décidé qu'elle ne doit pas intervenir dans l'appréciation que fait le Tribunal de l'expropriation de la preuve, à moins qu'il n'y ait erreur de droit ou application d'une mauvaise règle ou d'un principe illégal, ou encore d'une appréciation de la preuve tellement erronée qu'elle entraîne une injustice.

(For earlier decisions, see also *Robitaille v. Cité de Québec*, [1948] Que. K.B. 787; *Amusement Realty Corp. v. Minister of Roads of Quebec*, [1949] Que. K.B. 562; *Bellerose v. Talbot*, *supra*; and *Yves Germain Inc. v. Ministre de la Voirie du Québec*, [1974] C.A. 184. For more recent decisions, see *Labbé v. Ministre des Transports du Québec*, [1980] C.A. 518, at p. 519; *Lemieux v. Ville de Granby*, [1980] R.P. 285 (C.A.), at p. 286; *Procureur général du Québec v. Marois*, C.A. Québec, No. 200-09-000272-796, March 7, 1983 (summarized in J.E. 83-475), at p. 5; *Société d'aménagement de l'Outaouais v. Dumouchel*, [1984] C.A. 571, at pp. 571-72; and *Immeubles P.J. Ltée v. Laval (Ville de)*, C.A. Montréal, No. 500-09-001185-792, May 7, 1985 (summarized in J.E. 85-676), at p. 4.)

Professor Giroux, in "L'expropriation en droit québécois" (1980), 10 *R.D.U.S.* 629, makes the following observations, at p. 647:

[TRANSLATION] The Court of Appeal has always exercised restraint in its interventions as an appellate tribunal in the decisions of the Expropriation Tribunal and the Public Service Board which it succeeded. The reason for this judicial restraint is that the Court of Appeal has recognized that, in making the members of the Tribunal responsible for fixing the indemnity to which an expropriated party may be entitled, the legislator intended that expropriation cases should be heard by people who have technical knowledge and specialized experience. For this reason the Tribunal's decisions on expropriation matters should only be altered in cases where the indemnity fixed is manifestly insufficient or excessive or when the decision is mistaken as to a principle of law. [References omitted.] [Emphasis added.]

In the present instance, the Expropriation Tribunal, after a full hearing of the parties and their witnesses, concluded that no prior transaction or agreement was entered into between the parties as to the indemnity upon expropriation. In order to reverse these conclusions of fact, the Court of Appeal had to demonstrate that the Tribunal had either grossly misconstrued the evidence so as to constitute an injustice, erred in law, or misapplied the law.

(Pour des décisions plus anciennes, voir en outre *Robitaille v. Cité de Québec*, [1948] B.R. 787, *Amusement Realty Corp. v. Minister of Roads of Quebec*, [1949] B.R. 562, *Bellerose v. Talbot*, précitée, et *Yves Germain Inc. v. Ministre de la Voirie du Québec*, [1974] C.A. 184. Pour une jurisprudence plus récente, voir *Labbé c. Ministre des Transports du Québec*, [1980] C.A. 518, à la p. 519, *Lemieux c. Ville de Granby*, [1980] R.P. 285 (C.A.), à la p. 286, *Procureur général du Québec c. Marois*, C.A. Québec, n° 200-09-000272-796, 7 mars 1983 (résumé dans J.E. 83-475), à la p. 5, *Société d'aménagement de l'Outaouais c. Dumouchel*, [1984] C.A. 571, aux pp. 571 et 572, et *Immeubles P.J. Ltée c. Laval (Ville de)*, C.A. Montréal, n° 500-09-001185-792, 7 mai 1985 (résumé dans J.E. 85-676), à la p. 4.)

Le professeur Giroux, dans son article intitulé «L'expropriation en droit québécois» (1980), 10 *R.D.U.S.* 629, fait les observations suivantes, à la p. 647:

La Cour d'appel s'est toujours montrée réservée dans ses interventions comme tribunal d'appel, dans les décisions du Tribunal de l'expropriation et de la Régie des services publics à laquelle il a succédé. Cette retenue judiciaire vient du fait que la Cour d'appel a reconnu qu'en confiant aux membres de Tribunal le soin de fixer l'indemnité à laquelle un exproprié peut avoir droit, le législateur a voulu que les causes en expropriation soient entendues par des gens ayant des connaissances techniques et une expérience particulière. Pour ce motif, les décisions du Tribunal en matière d'expropriation ne doivent pas être modifiées que dans les cas où la fixation de l'indemnité est manifestement insuffisante ou excessive, ou encore lorsque la décision est erronée sur un principe de droit. [Références omises.] [Je souligne.]

Dans le cas qui nous occupe, le Tribunal de l'expropriation a conclu, à l'issue de l'audition complète des parties et de leurs témoins, qu'aucune transaction ni convention préalable n'était intervenue entre les parties concernant le montant de l'indemnité à verser en cas d'expropriation. Pour écarter ces conclusions de fait, la Cour d'appel devait démontrer que le Tribunal avait ou si grossièrement erré dans son interprétation de la preuve au point de constituer une injustice, ou commis une erreur de droit ou mal appliqué le droit.

It is in this light that I intend to review the conclusions of both the Expropriation Tribunal and the Court of Appeal on the question of whether the parties entered into a transaction or an agreement regarding the indemnity to be paid by the City for the land to be expropriated. I point out immediately that we are not concerned here with the price agreed upon in the event of a sale by mutual agreement, since no such sale occurred.

It is not contested, in effect, that the parties entered into an agreement for the sale of the appellant's property, before the proceedings in expropriation were taken by the City. The offer of sale was duly signed by the appellant and accepted by the City within the prescribed time. Nor is it contested that, at the time the offer was made, both parties were considering the City's acquisition by mutual agreement and that only later on, due to the impossibility for the appellant to deliver clear title to the property, were expropriation proceedings commenced. The question is whether, on the facts of this case, the price of \$500,000, agreed upon under a sale by mutual agreement, was, as the City contends, also binding between the parties in the event of expropriation.

The City makes two alternative submissions in that regard: first, that the parties entered into a transaction and second, that, absent a transaction, there was an agreement which the Expropriation Tribunal was not entitled to set aside. First, was there a transaction?

1. *Transaction*

Article 1918 *C.C.L.C.* defines a transaction as follows:

1918. Transaction is a contract by which the parties terminate a lawsuit already begun, or prevent future litigation by means of concessions or reservations made by one or both of them.

In the present case, there was no litigation between the parties in January 1975 when the offer of sale was signed. The City, therefore, argues that the undertak-

C'est dans cette optique que je me propose d'examiner les conclusions du Tribunal de l'expropriation et de la Cour d'appel sur la question de savoir si les parties ont conclu une transaction ou une convention quant à l'indemnité à verser par la ville pour l'immeuble devant faire l'objet de l'expropriation. Je m'empresse de souligner que ne nous concerne pas ici le prix convenu en cas de vente de gré à gré, car aucune telle vente n'a eu lieu en l'espèce.

Les parties ne contestent pas, en effet, qu'elles ont conclu une convention relativement à la vente de l'immeuble de l'appelante avant que la ville n'entame les procédures d'expropriation. L'offre de vente a été dûment signée par l'appelante et a été acceptée par la ville dans le délai prescrit. On ne conteste pas non plus qu'au moment où l'offre a été faite, l'une et l'autre partie envisageaient l'acquisition de gré à gré de l'immeuble par la ville et que ce n'est que par la suite, en raison de l'impossibilité dans laquelle se trouvait l'appelante de donner un titre de propriété incontestable sur cet immeuble, que les procédures d'expropriation ont été entreprises. La question est donc de savoir si, dans les faits de l'espèce, le prix de 500 000 \$, convenu dans le cadre d'une vente de gré à gré, liait également les parties, ainsi que le prétend la ville, dans l'éventualité d'une expropriation.

La ville avance alternativement deux arguments sur ce point. Premièrement, elle allègue qu'une transaction est intervenue entre les parties et, deuxièmement, elle fait valoir que, même s'il n'y a pas eu de transaction, les parties ont conclu une convention que le Tribunal de l'expropriation n'avait pas le droit d'annuler. D'abord, y a-t-il eu transaction?

1. *La transaction*

L'article 1918 *C.c.B.-C.* définit ainsi le terme «transaction»:

1918. La transaction est un contrat par lequel les parties terminent un procès déjà commencé, ou préviennent une contestation à naître, au moyen de concessions ou de réserves faites par l'une des parties ou par toutes deux.

En l'espèce, il n'y avait pas de litige entre les parties au moment de la signature de l'offre de vente en janvier 1975. La ville prétend, en conséquence, que

ing at that time was to prevent future litigation, i.e. expropriation. The City relies on the evidence of Paré and that of the appellant to show that both parties knew that, if the offer to sell was not successful, the City would expropriate the land. This, in the City's opinion, constitutes the prevention of potential litigation and binds the appellant to the value as established in the offer of sale.

A transaction, however, must resolve litigious questions between parties at the time the contract is made. This is discussed by Mignault, *Le droit civil canadien* (1909), vol. 8, at pp. 302-3:

[TRANSLATION] Commentators thus suggest that a transaction should be defined as a contract by which the parties make mutual sacrifices to resolve a question which seems litigious to them. [Emphasis added.]

In my view, in order for there to be a "litigious" question between the parties, there must be some juridical relationship between them which is in dispute, i.e. a contentious legal question that a court could decide. At the time of the agreement in the present appeal, there was no such relationship. The City had then no power to expropriate the appellant's property: the resolution that gave the City that power had not been passed at the time the offer to sell was signed. While Paré may have threatened possible expropriation, his mandate was only to attempt to purchase the property. There was thus no dispute, no litigious question, nor court proceedings between the parties that were susceptible of being decided by the courts at the time the offer to sell was signed. Judge Dorion was right, in my view, when he concluded (at p. 112):

[TRANSLATION] Neither the facts alleged in the motion nor those entered in evidence establish the first element, which is that the transaction terminate a lawsuit already begun or prevent future litigation. It is apparent from the record that there was no lawsuit between [the City and the appellant] on the date of document R-1 [the offer of sale] or the acceptance by the City.

l'entente avait plutôt pour but d'éviter une contestation à naître, c.-à-d. l'expropriation. La ville, s'appuyant sur les témoignages de Paré et de l'appellante, soutient que les deux parties savaient que, dans l'hypothèse où l'offre de vente ne serait pas acceptée, la ville procéderait à l'expropriation de l'immeuble. Ceci, de l'avis de la ville, constitue une mesure destinée à prévenir un litige éventuel, de sorte que l'appellante est liée en ce qui concerne la valeur fixée à l'offre de vente.

Une transaction doit, toutefois, régler des questions litigieuses entre les parties au moment de la conclusion du contrat. C'est ce dont discute Mignault dans *Le droit civil canadien* (1909), t. 8, aux pp. 302 et 303:

Aussi les commentateurs proposent-ils de définir la transaction comme étant un contrat par lequel les parties tranchent, à l'aide de sacrifices réciproques, une question qui leur paraît litigieuse. [Je souligne.]

Selon moi, il ne peut y avoir de question «litigieuse» entre les parties que s'il existe entre elles un lien juridique quelconque qui fait l'objet d'un différend, c.-à-d. une question de droit litigieuse pouvant être tranchée par les tribunaux. Au moment de la convention présentement en cause, il n'y avait pas de tel lien. La ville ne possédait alors aucun pouvoir d'exproprier l'immeuble de l'appellante: la résolution l'y autorisant n'avait pas encore été adoptée lorsque l'offre de vente a été signée. Bien que Paré ait pu menacer de procéder à une expropriation, il avait pour seul mandat de tenter d'acquérir l'immeuble. Par conséquent, lors de la signature de l'offre de vente, il n'existait entre les parties aucun différend, aucune question litigieuse ni aucune procédure judiciaire susceptible de règlement devant les tribunaux. C'est avec raison, à mon avis, que le juge Dorion a conclu (à la p. 112):

Quant au premier élément voulant que la transaction termine un procès déjà commencé ou prévienne une contestation à naître, ni les faits allégués à la requête ni ceux mis en preuve ne l'établissent. Qu'il n'y ait pas, à la date du document R-1 [l'offre de vente] ou de l'acceptation, par la ville, de procès entre [la ville et l'appellante], cela ressort bien clairement du dossier.

And at pp. 112-13:

[TRANSLATION] When, between September 1974 and January 30, 1975, the date on which R-1 was signed, Roméo Paré, representing [the City], met on at least ten occasions with [the appellant], this was in no way because of the existence of a problem between the two parties and for the purpose of preventing future litigation between them. At that point there was no legal relationship between [the City and the appellant]. Exhibit R-1 [the offer of sale] terminated no legal relationship between the two, nor did R-5, the acceptance made later by the City, but only gave rise to a legal situation which had absolutely no existence before. [Emphasis added.]

It is also important to note the text of art. 1918 C.C.L.C. in so far as it concerns "concessions or reservations". The expression "by means of concessions or reservations made by one or both of them" is modified by the expression which precedes it; i.e. "terminate a lawsuit already begun, or prevent future litigation". The concessions or reservations must, therefore, be made in regard to the disputed rights which are the subject of the transaction. Here, there were no concessions by either party relating to their respective rights. The appellant agreed to sell her property and the City agreed to buy it, but there were no concessions or reservations to prevent future litigation, as is required by the very terms of art. 1918 C.C.L.C. As Judge Dorion concluded, at p. 113:

[TRANSLATION] Nothing in Exhibit R-1 [the offer of sale] or in Exhibit R-5 [the City's acceptance of the offer] establishes that there were claims or rights between the two parties on which one of them made concessions or reservations.

The City submits that the negotiations as to the price of the property constitute concessions or reservations. Kaufman J.A., in *Sylvestre v. Procureur général du Québec*, [1980] C.A. 508, discussed the term "concessions" and correctly concluded that it must relate to the litigious rights that are the subject of the transaction, at p. 510:

I stress the words "concessions or reservations" for that, in my view, is precisely what happened: the Appellant's father was prepared to prevent future litigation by

Et, aux pp. 112 et 113:

Quand, à compter du mois de septembre 1974 jusqu'au 30 janvier 1975, date de la signature de R-1, Roméo Paré, représentant de [la ville], rencontre à au moins une dizaine de reprises [l'appelante], ce n'est aucunement à cause de l'existence d'un problème entre les deux parties et dans le but de prévenir une contestation à naître entre les deux. À ce moment-là, il n'y a aucune relation juridique quelconque entre [la ville et l'appelante]. La pièce R-1 [l'offre de vente] ne termine aucune relation juridique entre les deux, non plus que R-5, l'acceptation faite plus tard par la ville, mais ne fait que donner naissance à une situation juridique absolument inexistante auparavant. [Je souligne.]

Il importe, en outre, de souligner la mention de «concessions ou de réserves» au texte de l'art. 1918 C.C.B.-C. L'expression «au moyen de concessions ou de réserves faites par l'une des parties ou par toutes deux» est modifiée par le membre de phrase qui la précède, à savoir: «terminent un procès déjà commencé, ou préviennent une contestation à naître». Les concessions ou les réserves doivent donc être faites à l'égard des droits contestés visés par la transaction. En l'espèce, ni l'une ni l'autre partie n'ont fait de concessions touchant leurs droits respectifs. L'appelante a convenu de vendre son immeuble et la ville a accepté de l'acheter, mais il n'y a pas eu de concessions ou de réserves visant à prévenir une contestation à naître, ainsi que l'exigent les termes mêmes de l'art. 1918 C.C.B.-C. Comme l'a conclu le juge Dorion, à la p. 113:

Rien dans la pièce R-1 [l'offre de vente] ni dans la pièce R-5 [l'acceptation de l'offre par la ville] n'établit qu'il y avait entre les deux parties des prétentions ou des droits sur lesquels celle-ci ou l'une d'elles a fait des concessions ou des réserves.

La ville fait valoir que les négociations relatives au prix de l'immeuble constituent des concessions ou des réserves. Le juge Kaufman de la Cour d'appel a traité du terme «concessions» dans l'arrêt *Sylvestre c. Procureur général du Québec*, [1980] C.A. 508, et a conclu, avec raison, que ce terme doit se rapporter aux droits litigieux visés par la transaction (à la p. 510):

[TRADUCTION] J'insiste sur les mots «concessions ou [...] réserves», car, à mon avis, c'est exactement ce qu'il y a eu: le père de l'appelant était disposé à préve-

accepting 26 000\$, and the Respondent agreed to pay this amount for the land [Emphasis added.]

nir une contestation à naître en acceptant 26 000 \$ et l'intimé a convenu d'acheter le bien-fonds à ce prix . . . [Je souligne.]

As mentioned above, there is no evidence to suggest that the price in the offer of sale was "to prevent future litigation". On the one hand, the City did not have the power to expropriate the appellant's land at the time the offer of sale was signed by the appellant, and, on the other, no other evidence was introduced to indicate that negotiations were undertaken and agreement reached in that connection.

No one contests the ability of parties in expropriation proceedings to enter into a transaction once proceedings have been instituted or even before (by way of example, see *Sylvestre, supra*; *Club athlétique Champlain Ltée v. Ministre de la Voirie du Québec*, [1979] C.A. 161; *Louis Donolo Inc. v. Ville de Laval*, [1979] R.P. 17 (C.A.); and *Allard v. Ville de Québec*, [1978] T.E. 463). On the facts of the present case, however, the evidence of such a transaction is simply nonexistent. I fully agree with the conclusion reached by the Expropriation Tribunal that there was no such transaction. The Expropriation Tribunal so found, on a careful analysis of the facts of the case, and in reference to proper principles of law. I can, therefore, find no error which could justify the overturning of its conclusion on this aspect of the case. The Court of Appeal did not examine this question in any depth and did not point to any error on the part of the Expropriation Tribunal, because it was of the view that (at p. 170):

[TRANSLATION] Whether this is a transaction or a contract between the parties, an agreement was made between them as to the amount to be paid.

This leads us to the examination of the second proposition advanced by the City, namely that the parties had entered into a binding agreement as to the amount to be paid by the City in the event of expropriation.

^a Comme je l'ai déjà mentionné, rien dans la preuve n'indique que le prix stipulé dans l'offre de vente visait à «prévenir une contestation à naître». D'une part, la ville n'avait pas le pouvoir d'exproprier l'immeuble de l'appelante au moment où cette dernière a signé l'offre de vente et, d'autre part, on n'a introduit aucun autre élément de preuve établissant que des négociations avaient été entreprises, et qu'une convention avait été conclue à ce sujet.

^c Nul ne conteste que les parties à des procédures d'expropriation peuvent conclure une transaction dès que les procédures ont été engagées, ou même avant (à titre d'exemples, voir les affaires *Sylvestre*, précitée, *Club athlétique Champlain Ltée c. Ministre de la Voirie du Québec*, [1979] C.A. 161, *Louis Donolo Inc. c. Ville de Laval*, [1979] R.P. 17 (C.A.), et *Allard c. Ville de Québec*, [1978] T.E. 463). Toutefois, dans les faits de la présente instance il n'y a tout simplement pas de preuve de l'existence d'une telle transaction. Je souscris entièrement à la conclusion du Tribunal de l'expropriation qu'il n'y a pas eu de telle transaction. Le Tribunal de l'expropriation en est arrivé à sa conclusion à la suite d'un examen minutieux des faits de l'affaire et en y appliquant les principes de droit appropriés. Je ne puis, en conséquence, trouver aucune erreur pouvant justifier que soit écartée sa conclusion sur cet aspect du litige. La Cour d'appel n'a pas fait d'étude approfondie de cette question et n'a pas relevé d'erreur commise par le Tribunal de l'expropriation, vu que, selon elle (à la p. 170):

^f Que ce soit une transaction ou un contrat entre les parties, il est intervenu entre elles une entente sur le montant à être versé.

^g Voilà qui nous amène à l'examen du second moyen avancé par la ville, soit que les parties avaient conclu une convention qui les liait quant au montant à verser par la ville en cas d'expropriation.

2. *Agreement*

The City submits that, even if the offer of sale did not constitute a transaction, there was sufficient evidence to find that the parties had agreed on the price to be paid upon expropriation; on this view, the sole purpose of the expropriation proceedings was to clarify title, not to set the indemnity. The City advances three arguments in support of this proposition: first, that there was a verbal agreement, prior or subsequent to the signing of the offer of sale, as to the price to be paid upon expropriation; second, that the letter from the appellant's lawyer to the City's notary, suggesting expropriation, supports its contention and third, that the notice of expropriation, and, in particular, the reserve in paragraph 8, confirms such an agreement.

The Expropriation Tribunal, having examined the facts of this case in the context of the motion alleging the existence of a transaction, did not specifically address the issue of whether there was an agreement. The motion before it, of course, did not require such a finding. It seems that the City took a different position on appeal, as it did before us, and relied on the alleged agreement rather than on a transaction. The Court of Appeal found in favour of the City on that ground, basing its conclusion on the two following facts: the letter from the appellant's lawyer, and the reserve, in the notice of expropriation, that the proceedings were [TRANSLATION] "without prejudice to its rights and remedies resulting from any deed or agreement already concluded with the expropriated party". In so doing, the Court of Appeal implicitly found that the Expropriation Tribunal erred in fixing an indemnity superior to the agreed price. The appellant proposes that the Court of Appeal was in error, while the City reiterates before us the arguments advanced before the Court of Appeal, arguments that I will now examine.

To start with, the offer of sale itself makes no mention whatsoever of a prior verbal agreement regarding expropriation, at that time or prior to the signing of the offer of sale. It is in standard form, and entitled

2. *La convention*

La ville soutient que, même si l'offre de vente ne constituait pas une transaction, il existait une preuve suffisante pour conclure que les parties s'étaient entendues sur le prix à payer en cas d'expropriation. De ce point de vue, les procédures d'expropriation avaient pour seul but de régler la question du titre de propriété et ne visaient nullement à fixer le montant de l'indemnité. La ville invoque trois arguments à l'appui de cette proposition. Premièrement, une convention orale quant au prix à payer en cas d'expropriation est intervenue avant ou après la signature de l'offre de vente. Deuxièmement, sa prétention est étayée par la lettre proposant l'expropriation, adressée par le procureur de l'appelante au notaire de la ville. Troisièmement, l'avis d'expropriation et, en particulier, la réserve énoncée au paragraphe 8 de celui-ci viennent confirmer l'existence d'une telle convention.

Ayant examiné les faits de la présente affaire dans le contexte de la requête alléguant l'existence d'une transaction, le Tribunal de l'expropriation n'a pas abordé explicitement la question de savoir s'il y a eu convention. À tout événement, la requête dont il était saisi ne nécessitait pas qu'il se prononce sur ce point. Or, il semble que la ville ait adopté une position différente en Cour d'appel, comme elle l'a fait d'ailleurs devant nous, et qu'elle ait invoqué la convention alléguée plutôt que la transaction. La Cour d'appel a retenu ce moyen, fondant sa conclusion sur les deux éléments suivants: la lettre de l'avocat de l'appelante et la réserve, énoncée dans l'avis d'expropriation, selon laquelle les procédures étaient «sans préjudice à ses droits et procédures résultant de tout acte ou convention déjà intervenu avec l'expropriée». Ce faisant, la Cour d'appel a implicitement conclu que le Tribunal de l'expropriation avait commis une erreur en fixant une indemnité plus élevée que le prix convenu. L'appelante prétend qu'en cela la Cour d'appel a eu tort tandis que la ville reprend devant nous les arguments qu'elle a avancés en Cour d'appel et que je vais maintenant examiner.

Il faut préciser, au départ, que l'offre de vente elle-même ne fait aucune mention d'une convention orale préalable concernant l'expropriation, qui aurait été conclue au moment de la signature de l'offre de vente

"Offre de vente". The appellant simply promises to sell her property to the City, free of all charges, for a set price, should the City accept it. None of the conditions of the offer mention that expropriation proceedings were contemplated nor were to be resorted to in order to clarify title should the appellant vendor not be able to provide it, let alone mention the amount to be paid upon such expropriation. Had there been such an agreement, given that both parties were aware of the title problems, the offer of sale would have provided an excellent opportunity either to discuss or to mention this subsidiary agreement.

ou avant cette signature. Il s'agit d'une formule standard intitulée «Offre de vente». L'appelante ne fait que promettre de vendre franc et quitte de toutes charges et à un prix déterminé, son immeuble à la ville si jamais celle-ci acceptait son offre. Aucune mention n'est faite à l'offre de procédures d'expropriation envisagées ni qu'on devait y avoir recours pour clarifier le titre de propriété au cas où la vendeuse appelante ne pourrait le faire. Encore moins y est-il question de l'indemnité à verser lors de cette expropriation. Vu que les deux parties connaissaient les problèmes reliés au titre de propriété, s'il y avait eu une telle convention l'offre de vente aurait fourni une excellente occasion soit de discuter de cette convention accessoire ou d'en faire mention.

The acceptance of the offer of sale on the part of the City again provides no indication of the alleged agreement, and its resolution authorizing the acceptance of the offer makes no mention of it but simply reads:

Il n'y a rien non plus dans l'acceptation de l'offre de vente par la ville qui permette de conclure à l'existence de la convention alléguée. La résolution de la ville autorisant l'acceptation de l'offre ne mentionne pas la convention, mais précise simplement:

[TRANSLATION] To accept the offer of [the appellant] dated January 30, 1975 for the sale to the City of Longueuil of lots ... for the price and sum of \$500,000.00, the said sum to be payable in cash upon signature of the deed of sale.

D'accepter l'offre de [l'appelante], datée du 30 janvier 1975, pour la vente à la Ville de Longueuil des lots [...] pour le prix et somme de \$500,000.00, laquelle somme sera payable comptant à la signature de l'acte de vente.

In fact, the resolution specifically refers to a sale of the land at a price of \$500,000, to be paid at the signature of the deed of sale, and not at any other time, such as upon expropriation. Despite the fact that there was no written agreement regarding the possibility of expropriation and that no mention to that effect was made in the offer, as evidence that there was such an agreement, the City relies on the testimony of its own representative, Paré, in particular, the following passage:

En fait, la résolution réfère expressément à la vente de l'immeuble au prix de 500 000 \$, à payer lors de la signature de l'acte de vente et non à un autre moment comme lors de l'expropriation, par exemple. Malgré l'absence d'une convention écrite concernant la possibilité d'exproprier et bien que l'offre ne mentionne rien à ce sujet, la ville s'appuie comme preuve de l'existence d'une telle convention, sur le témoignage de son propre représentant Paré et, en particulier, sur le passage suivant:

[TRANSLATION]

Q. Now, when you mentioned a moment ago that there had been some question of title, what did Mrs. Picotte [the appellant] tell you?

Q. Maintenant, quand vous avez mentionné tout à l'heure, qu'il avait été question des titres, qu'est-ce que vous a dit Madame Picotte [l'appelante]?

A. That's when she told me what had happened twenty-five (25) years before, how there was someone who had sold the land for her and was not entitled to do so. She described most of it to me, it was back on appeal, to which I said "If that's the problem, if you agree with our agreement, you can sign, I'll make a

R. C'est là qu'elle m'a conté ce qui était arrivé vingt-cinq (25) ans auparavant, comme de quoi il y avait quelqu'un qui avait vendu la terre pour elle, puis il n'avait pas le droit. Elle m'a décrit à peu près le gros, c'était revenu en appel, à laquelle j'ai dit: «Si c'est ça le problème, si vous êtes d'accord de notre

report to the Council for it to hear me", so that the legal department could take the necessary steps to go ahead with the expropriation and clear up the title.

Q. What was her reaction?

A. She said: "I'll talk to my lawyer, Mr. Boissonneault".

This testimony, however, was directly contradicted by the appellant:

[TRANSLATION]

Q. Did you mention to Mr. Paré the problems you were having — what you just said in court?

A. Yes, I mentioned to him that I was unable to sell, that I was not the real owner because, since it was in court, the real owner had to be determined in court.

Q. Did Mr. Paré say to you: if we agree on a price we will arrange matters to clarify the title and resolve the doubts about it?

A. No.

Q. He never said it was important to ... (interrupted)

A. No. [Emphasis added.]

Although the Expropriation Tribunal was mainly concerned with the issue of transaction, it heard much evidence relating to the alleged agreement, some of it quite contradictory. It is on this same evidence that the City relies in attempting to prove the alleged agreement. Having reviewed such testimonial evidence in the light of the agreement argument and without pronouncing on the credibility of witnesses (the Expropriation Tribunal did not make an express finding of credibility), the evidence as a whole does not support the City's claim on a balance of probabilities, an onus it had to discharge in order to succeed.

Besides the silence of the offer of sale itself and the inconclusive testimonial evidence, nothing in the written material filed in the record supports the City's contention that prior to the offer of sale the

entente, vous allez signer, je vais faire un rapport au conseil pour qu'il m'entende», pour que le contentieux pour (*sic*) prendre les procédures nécessaires pour aller en expropriation pour clarifier les titres.

^a Q. Qu'est-ce qu'a été sa réaction?

R. Elle a dit: «Je vais en parler à mon avocat, Me Boissonneault».

^b Ce témoignage a, toutefois, été directement contredit par l'appelante:

^c Q. Est-ce que vous avez mentionné à Monsieur Paré les problèmes que vous aviez, que vous venez de dire en Cour?

R. Oui, je lui ai mentionné que je ne pouvais pas vendre, que j'étais pas la réelle propriétaire parce que vu que c'était en Cour, il fallait que ça détermine le réel propriétaire.

^d Q. Est-ce que Monsieur Paré vous a mentionné: si on s'entend sur un prix, on s'organisera pour faire clarifier (*sic*) le titre pour purger le titre?

^e R. Non.

Q. Il n'a jamais mentionné qu'il était important de ... (interrompu)

^f R. Non. [Je souligne.]

Quoique le Tribunal de l'expropriation se soit penché principalement sur la question de savoir s'il y avait eu transaction, il a entendu une preuve élaborée, parfois tout à fait contradictoire, concernant la convention qu'auraient conclue les parties. C'est sur cette même preuve que la ville s'appuie pour tenter de démontrer l'existence de la convention alléguée. ^g Ayant examiné cette preuve testimoniale sous l'angle de la convention et sans me prononcer sur la crédibilité des témoins (le Tribunal de l'expropriation ne s'est pas exprimé expressément à cet égard), la prépondérance de la preuve, selon la balance des probabilités, dont la ville avait la charge, n'appuie pas les prétentions de la ville. ^h

Mis à part le mutisme de l'offre de vente elle-même et le caractère non concluant de la preuve testimoniale, il n'y a dans les documents versés au dossier rien qui justifie la prétention de la ville qu'anté-

parties even discussed, let alone agreed to, either the value of the land for purposes of expropriation or to the indemnity to be paid by the City in case of expropriation. This, in my view, puts this aspect of the City's argument to rest.

Absent such prior agreement, the City submits that there was a subsequent agreement to the same effect. It relies on two facts: first, on the appellant's lawyer's letter to the City's notary, which I reproduced earlier, and second, on the notice of expropriation. I will first deal with the appellant's lawyer's letter. While proposing expropriation as a way of acquiring clear title, such letter, the City submits, also supports its contention that the price agreed upon previously would also govern in the event of expropriation proceedings. The City argues, in its factum, at p. 13, that:

[TRANSLATION] It is thus clear that the intention of the parties in proceeding by expropriation was to clarify the title, at a time when an agreement had been reached as to the amount.

Although the Expropriation Tribunal did not analyze the letter in the context of a possible agreement, it did discuss it (at p. 114):

[TRANSLATION] Neither does the subsequent letter from the lawyer for Mrs. Picotte [the appellant] of July 23, 1975 . . . constitute a refusal by [the appellant] to give effect to her offer of sale.

The Court of Appeal, for its part, attached great significance to it (at p. 170):

[TRANSLATION] That leaves expropriation, as a remedy open to the City. Moreover, according to the evidence it was counsel for [the appellant] who suggested this solution.

The Court of Appeal inferred, from the text of the letter, that the parties had agreed on the indemnity of \$500,000 in the event of expropriation. In my view, on the basis of that letter alone, no such inference can be drawn. Coupled with the whole of the evidence, this inference cannot stand.

rieurement à l'offre de vente, les parties aient même discuté, et encore moins convenu, de la valeur de l'immeuble aux fins d'expropriation ou du montant de l'indemnité à payer par la ville dans cette éventualité. Ceci, selon moi, permet d'écarter cet aspect de l'argument de la ville.

Dans l'hypothèse de l'inexistence d'une telle convention antérieure, la ville soutient qu'une convention subséquente a été conclue dans le même sens. Ce moyen repose sur deux éléments: premièrement, la lettre, reproduite plus haut, adressée par le procureur de l'appelante au notaire de la ville, et deuxièmement, l'avis d'expropriation. Je traite d'abord de la lettre du procureur de l'appelante. Bien que proposant l'expropriation comme mode d'acquisition d'un titre de propriété incontestable, cette lettre, prétend la ville, appuie aussi sa prétention que le prix déjà convenu s'appliquerait également dans l'éventualité de procédures d'expropriation. La ville fait valoir, dans son mémoire, à la p. 13:

Il est donc clair que l'intention des parties de procéder par expropriation était de clarifier le titre et ceci, à un moment où une entente était intervenue quant au montant.

Quoique le Tribunal de l'expropriation n'ait pas analysé cette lettre dans le contexte de la conclusion d'une convention, il en a tout de même parlé (à la p. 114):

La lettre subséquente de l'avocat de madame Picotte [l'appelante] du 23 juillet 1975 [. . .] ne constitue pas, elle non plus, un refus de [l'appelante] de donner suite à son offre de vente.

Quant à la Cour d'appel, elle en a fait grand état (à la p. 170):

Reste donc l'expropriation, comme recours ouvert à la ville. D'ailleurs, c'est le procureur de [l'appelante] qui, selon la preuve, a suggéré cette solution.

La Cour d'appel a conclu, du texte de la lettre, que les parties s'étaient entendues sur le versement d'une indemnité de 500 000 \$ en cas d'expropriation. À mon avis, sur la seule foi de cette lettre on ne saurait tirer une telle inférence. Dans le contexte de l'ensemble de la preuve, cette inférence ne tient pas.

While that letter makes it clear that the appellant's lawyer suggested that the City could proceed by way of expropriation to obtain clear title, that letter, in my view, suggests nothing else. In particular, the letter does not allude, in any form or manner, to an agreement as to the price to be paid, should the City choose the expropriation route. In the City's view, the mere initiative taken in suggesting expropriation proceedings confirms the agreement between the parties as to the price of \$500,000. It is, in my view, totally irrelevant, absent other indicia of the will of the parties, that the lawyer suggested expropriation proceedings. These were already contemplated by the City at the outset and, then later, when such proceedings were specifically authorized by resolution. The resolution did not refer to any such agreement and contains no restriction as to the purpose of expropriation, for example, to clarify title only. Further, the City was not bound by such a letter and was well aware that there was no other way to obtain clear title within a relatively short period of time. The City did not seem willing to wait further before taking possession of the property, which was in fact its main interest in proceeding to expropriation.

While the letter in question may well have suggested that, had the appellant been able to deliver clear title, she would have been willing to abide by the agreement to sell by mutual consent, one may equally speculate whether, had the appellant's title been clear, she would have entered into the agreement at all. According to the evidence as found by the Expropriation Tribunal, the appellant signed, on the one hand due to the insistence of Paré, and on the other, on the advice of her lawyer that the offer of sale was null since she could not give clear title as stipulated in the offer. Given the discrepancy of more than one million dollars between the City's offer and the assessed value of the land at the time, as well as the misrepresentation by Paré in that respect (an express finding of the Expropriation Tribunal), it would be pure speculation to assume that an agreement for a sale price of \$500,000 would ever have

Bien qu'il se dégage nettement de cette lettre que l'avocat de l'appelante a indiqué que la ville pouvait procéder par voie d'expropriation pour l'obtention d'un titre de propriété incontestable, c'est tout ce qui s'en dégage d'après moi. En particulier, la lettre ne fait de quelque façon que ce soit allusion à une entente quant au prix à payer si la ville décidait de procéder à l'expropriation. De l'avis de la ville, le seul fait de proposer l'expropriation confirme l'existence d'une convention entre les parties fixant le prix de 500 000 \$. Selon moi, en l'absence d'autres indices de la volonté des parties, le fait que le procureur ait proposé le recours à l'expropriation n'a pas la moindre pertinence. En effet, l'expropriation avait déjà été envisagée par la ville au départ et elle l'a envisagée de nouveau par la suite lorsque des procédures d'expropriation ont été expressément autorisées par résolution. La résolution ne faisait mention d'aucune convention de ce genre et n'énonçait aucune restriction quant à l'objet de l'expropriation, comme, par exemple, simplement de clarifier le titre de propriété. De plus, la ville n'était pas liée par une telle lettre et était bien au courant qu'il n'y avait aucun autre moyen d'obtenir un titre de propriété incontestable dans un délai relativement bref. La ville ne semblait pas disposée à attendre plus longtemps pour prendre possession de l'immeuble, et c'est surtout cela, en réalité, qui l'a incitée à procéder à l'expropriation.

Certes, la lettre en question a bien pu laisser entendre que si elle avait été en mesure de transmettre un titre de propriété incontestable, l'appelante aurait été prête à respecter le contrat de vente de gré à gré, mais on peut également se demander si, dans l'hypothèse où elle avait possédé un titre de propriété incontestable, l'appelante aurait même conclu ce contrat. D'après les conclusions que le Tribunal de l'expropriation a tirées de la preuve, l'appelante a signé, d'une part, en raison de l'insistance de Paré et, d'autre part, parce que son procureur lui avait dit que l'offre de vente était nulle vu qu'elle ne pouvait donner un titre de propriété incontestable, tel que stipulé dans l'offre. Étant donné l'écart de plus d'un million de dollars entre l'offre de la ville et la valeur estimée de l'immeuble à l'époque et compte tenu également des fausses représentations de Paré à ce sujet (une conclusion de fait expresse du Tribunal de l'expro-

been entered into between the parties had the appellant's title been clear or, if so, whether such an agreement would have withstood judicial scrutiny. Given that context, the lawyer's suggestion regarding expropriation cannot be taken as meaning anything other than a suggested solution for the acquisition of the property by the City.

The appellant's counsel testified before the Expropriation Tribunal precisely on that issue:

[TRANSLATION]

A. It [the letter from the City's notary regarding title problems] said that the notary wished to examine the title. Additionally, you will see that I gave — I wrote the notary that it was not worth examining the title, it is easy to understand, Mrs. Lambert had proceedings in the Court of Appeal and as long as the Court of Appeal had not made a ruling, there was no use thinking about doing anything with Mrs. Lambert's land. [Emphasis added.]

And:

[TRANSLATION]

A. I said to the notary: "There have been two times when the Superior Court by cancellation" — that's what I said to Mr. Paré — "to remove the promise of sale and the transfer of rights [of the third party contesting ownership], there has to be a cancellation in the Superior Court". It was then, he said: "We have good lawyers", I knew he could not bypass the Court of Appeal, I said: "Proceed by cancellation in the Superior Court or by expropriation, let the City discharge its responsibilities, let it make its choice, but we cannot proceed as you suggest in your letter of July 16".

Q. One can't give you clear title, if you want clear title?

A. We cannot make a transaction with you, do business with you, that's what I had in mind.

proportion), ce serait de la pure spéculation que de supposer qu'une convention de vendre au prix de 500 000 \$ serait jamais intervenue entre les parties si l'appelante avait possédé un titre de propriété incontestable ou, dans l'affirmative, si une telle convention aurait su résister à un examen judiciaire. Vu ce contexte, la suggestion du procureur relativement à l'expropriation ne saurait être considérée comme autre chose que la proposition d'une solution au problème de l'acquisition de l'immeuble par la ville.

Le procureur de l'appelante a témoigné précisément sur cette question, devant le Tribunal de l'expropriation:

R. Ça disait [la lettre du notaire de la ville concernant les problèmes de titre] que le notaire voulait examiner les titres. D'ailleurs, vous allez voir que je lui ai donnée, j'ai écrit au notaire que c'est pas la peine d'examiner les titres, c'est facile à comprendre, Madame Lambert a des procès à la Cour d'Appel tant et aussi longtemps que la Cour d'Appel ne se sera pas prononcée, on ne peut pas penser à passer quoique ce soit sur la terre de Madame Lambert. [Je souligne.]

Puis:

R. J'ai dit au notaire: «Il y a deux (2) fois où la Cour Supérieure par radiation, c'est ce que j'avais dit à Monsieur Paré pour enlever la promesse de vente puis la cession des droits [du tiers contestant le droit de propriété], il faut une radiation devant la Cour Supérieure.» C'est là qu'il avait dit: «On a des bons avocats», je savais qu'il ne pouvait pas passer par-dessus la Cour d'Appel, j'ai dit: «Procédez par radiation devant la Cour Supérieure ou par expropriation, que la Ville prenne ses responsabilités (*sic*), qu'elle fasse son choix, mais qu'on ne peut pas procéder comme vous l'entendez dans votre lettre du seize (16) juillet.»

Q. On n'est pas capable de vous donner un titre clair, si vous voulez un titre clair?

R. On ne peut pas faire de transaction avec vous, faire affaires avec vous, c'est ça que j'avais en tête.

A. So, you can see in this legal opinion what I am once again repeating, that we cannot do business. [Emphasis added.]

From this, I take it that, according to the appellant's counsel, from the beginning of the whole saga, there was no way an agreement could have been entered into between the parties and there was no point in pursuing that route. The whole affair was terminated as far as he was concerned.

It is difficult, if not impossible, to conclude, in light of the appellant's counsel's testimony and the whole of the evidence, that the letter in question can be read as an agreement as to the price to be paid by the City upon expropriation. Had this been the intent of the parties, nothing prevented them from entering into a further agreement to that effect prior to the expropriation or, for that matter, at any stage after the expropriation proceedings had been instituted.

In addition to that letter, the City relies on paragraph 8 of its notice of expropriation, which is worth reproducing here again:

[TRANSLATION] The object of the present proceeding by the expropriating party is to obtain possession of the premises and clear title as quickly as possible, and it is undertaken without prejudice to its rights and remedies resulting from any deed or agreement already concluded with the expropriated party ... [Emphasis added.]

Such a vague caveat as [TRANSLATION] "without prejudice to its rights ..." does not, in my opinion, by itself, establish that there was an agreement as to the indemnity. There is no specific reference to a particular agreement, no detail as to date, content, and most importantly, price. One would have expected that, in the normal course of things, a party claiming such an agreement would, at a bare minimum, explicitly allege the existence of that agreement, if not the specifics of the agreement. Not only did the City not refer to a specific agreement but, in its motion for prior possession, it specifically stated that there was no such agreement:

[TRANSLATION] [T]he expropriating party offered the sum of \$500,000.00 as an indemnity and the expropriated party has not yet accepted this offer; [Emphasis added.]

R. Alors vous pouvez constater dans cette opinion légale ce que je vous répète encore qu'on ne peut pas faire d'affaires. [Je souligne.]

J'en déduis que, selon le procureur de l'appelante, une convention entre les parties était impossible dès le tout début de toute cette histoire et il était inutile de tenter d'en conclure une. En ce qui le concernait, il n'y avait plus rien à faire.

Il est difficile, voire impossible, de conclure, à la lumière du témoignage du procureur de l'appelante et compte tenu de l'ensemble de la preuve, que la lettre en cause peut s'interpréter comme une convention quant au prix à payer par la ville en cas d'expropriation. Si telle était l'intention des parties, rien ne les empêchait de conclure une nouvelle convention en ce sens avant l'expropriation ou même à n'importe quel moment après le début des procédures d'expropriation.

Outre cette lettre, la ville invoque le paragraphe 8 de son avis d'expropriation, qu'il convient de reproduire encore une fois ici:

La présente procédure de l'expropriante a pour objet d'obtenir le plus rapidement possible, la possession des lieux et un titre clair de propriété, et est faite sans préjudice à ses droits et procédures résultant de tout acte ou convention déjà intervenu avec l'expropriée ... [Je souligne.]

J'estime qu'une réserve aussi vague que «sans préjudice à ses droits ...» n'établit pas en soi l'existence d'une convention quant au montant de l'indemnité. Il n'y est fait mention expresse d'aucune convention en particulier; on ne retrouve pas de précisions concernant la date, le contenu et, surtout, le prix. Or, on aurait pu s'attendre normalement qu'une partie invoquant une telle convention eût, à tout le moins, explicitement allégué l'existence de cette convention, à défaut d'en donner les détails. Non seulement la ville n'a pas invoqué une convention précise mais, dans sa requête en possession préalable, elle a affirmé sans équivoque qu'il n'y avait pas de telle convention:

[L]'expropriante a offert la somme de \$ 500,000.00 à titre d'indemnité et l'expropriée n'a pas encore accepté cette offre; [Je souligne.]

This judicial admission was never retracted. How, then, can the City now claim that the appellant had agreed, prior to the expropriation proceedings, to an indemnity of \$500,000? In that context, the mere assertion, in the notice of expropriation, of [TRANSLATION] "without prejudice . . ." smacks rather of the usual caution that lawyers insert in proceedings as a matter of course, and cannot, here, particularly in view of the subsequent events revealed by the evidence, be given the significance the City and the Court of Appeal attached to it.

In that respect, the appellant points out that the City renounced any right it might have claimed in the offer of sale by mutual consent when it instituted expropriation proceedings. The Expropriation Tribunal expressly found so (at p. 115):

[TRANSLATION] It [the City] renounced making payment of the agreed sum of \$500,000 upon signature of this notarial deed, as provided, once again, in Exhibit R-1 [the offer of sale]. As to [the appellant], by following the expropriating party in the path of expropriation, she waived the right to require payment of the agreed sum of \$500,000 for the sale of her property by mutual consent.

The parties consequently find themselves back in the same position as before the offer of sale, not only with regard to the giving of title but also with regard to the indemnity to be paid to the expropriated party.

The Court of Appeal disagreed in the following terms (at pp. 170-71):

[TRANSLATION] While the City took the initiative of expropriation proceedings, it nonetheless stated in paragraph 8 of its notice that the purpose of the proceeding was to obtain possession of the immovable property as quickly as possible and that this proceeding "is undertaken without prejudice to its rights and remedies resulting from any deed or agreement already concluded with the expropriated party".

In such a context, does the notice of expropriation have the effect of completely overriding any agreement concluded between the parties? With respect for the contrary view, I do not think so. By alleging the existence of a binding agreement and by expropriating without prejudice to its rights, the City was simply exercising the only remedy available to it to give effect to the

Cet aveu judiciaire n'a jamais été rétracté. Comment alors la ville peut-elle prétendre maintenant que l'appelante avait accepté, antérieurement aux procédures d'expropriation, une indemnité de 500 000 \$?

^a Dans ce contexte, le simple emploi, dans l'avis d'expropriation, de l'expression «sans préjudice . . .» tient plutôt de la réserve d'usage que les avocats insèrent automatiquement dans les actes de procédure et on ne saurait en l'espèce, compte tenu particulièrement des événements subséquents révélés par la preuve, accorder à cette expression l'importance que lui ont prêtée la ville et la Cour d'appel.

^c L'appelante fait remarquer à ce propos que dès que la ville a entamé les procédures d'expropriation, cette dernière a renoncé à tout droit auquel elle aurait pu prétendre aux termes de l'offre de vente de gré à gré. C'est ce qu'a expressément conclu le Tribunal de ^d l'expropriation (à la p. 115):

Elle [la ville] a renoncé à faire le paiement de la somme convenue de 500 000 \$ à la signature de cet acte notarié, tel que toujours prévu à la pièce R-1 [l'offre de vente]. Quant à [l'appelante], en suivant l'expropriante sur le terrain de l'expropriation, elle a renoncé à exiger le paiement d'un montant convenu de 500 000 \$ pour la vente de gré à gré de sa propriété.

^f Les parties se trouvent donc replacées dans le même état qu'avant l'offre de vente et ceci non seulement pour la fourniture d'un titre de propriété mais également pour l'indemnité à être payée à l'expropriée.

^g La Cour d'appel a rejeté ce point de vue en ces termes (aux pp. 170 et 171):

^h Si la ville prend l'initiative des procédures d'expropriation, elle y précise cependant, au paragraphe 8 de son avis, que l'objet de la procédure est d'obtenir la possession de l'immeuble le plus rapidement possible et que cette procédure «est faite sans préjudice à ses droits et procédures résultant de tout acte ou convention déjà intervenu avec l'expropriée».

ⁱ Dans un tel contexte, l'avis d'expropriation a-t-il pour effet de mettre complètement de côté toute entente intervenue entre les parties? Avec égards pour l'opinion contraire, je ne le crois pas. En alléguant l'existence d'une convention intervenue et en expropriant, sans préjudice à ses droits, la ville n'a fait qu'exercer le seul recours dont elle disposait pour donner suite à l'entente, prendre

agreement, to rapidly take possession of the land required for the outdoor recreation area and to clarify the title.

The Court of Appeal seems to have relied on this sole piece of evidence to reverse the Expropriation Tribunal's conclusions on that point. There are, however, a number of other significant facts which had a bearing on the conclusion of the Expropriation Tribunal and which I will discuss here.

The notice of expropriation was a unilateral act on the part of the City. Whatever is alleged therein remains only the contention of one party, a contention that the other party may well not agree with. It is one thing for the City to assert that it wanted to expropriate in order to acquire [TRANSLATION] "clear title" and to pretend that there was an agreement as to the indemnity; it is quite another, however, to conclude that the appellant agreed with such an affirmation. It becomes important, then, to examine what ensued, to shed light on the proper interpretation of the parties' intent, as regards that notice.

As I already mentioned, while reserving its rights to [TRANSLATION] "any deed or agreement already concluded with the expropriated party", the City did not produce or refer in any detail to such an agreement. Besides, in its motion for prior possession, as already indicated, the City made particular mention of the appellant's refusal to accept the amount of \$500,000 [TRANSLATION] "as an indemnity", a fact that Judge Dorion did not fail to comment upon (at p. 115):

[TRANSLATION] How is it reasonably possible to conclude that there can be any other legal solution [other than renunciation], when in its motion for prior possession in the expropriation proceeding the City of Longueuil mentions, in paragraph 4, that *its right of expropriation is established in view of the failure by the expropriated party to contest within the time limits?* In paragraph 5, it offers the sum of \$500,000 *as an indemnity and the expropriated party has not yet accepted this offer.* In the conclusion of this motion it asks the Court to acknowledge the deposit of \$500,000, "namely the amount of the indemnity offered". It should be noted that all the facts alleged in this motion are supported by

possession rapidement des terrains requis pour constituer la base de plein air et clarifier les titres.

La Cour d'appel semble s'être fondée sur ce seul élément de preuve pour écarter les conclusions du Tribunal de l'expropriation sur ce point. Un certain nombre d'autres faits importants, dont je vais maintenant discuter, ont toutefois influé sur la décision du Tribunal de l'expropriation.

L'avis d'expropriation était un acte unilatéral de la ville. Les allégations y contenues ne représentent que l'opinion d'une partie et il se peut bien que l'autre partie ne partage pas cette opinion. Que la ville affirme avoir voulu procéder à l'expropriation afin d'acquérir «un titre clair de propriété» et qu'elle allègue l'existence d'une convention quant au montant de l'indemnité, c'est une chose. C'est une toute autre chose, cependant, que de conclure que l'appellante était d'accord avec cette assertion. Il importe, en conséquence d'examiner ce qui s'en est suivi pour jeter de la lumière sur l'interprétation à donner à l'intention des parties en ce qui concerne l'avis susmentionné.

Comme je l'ai déjà mentionné, la ville, tout en se réservant ses droits découlant de «tout acte ou convention déjà intervenu avec l'expropriée», n'a pas déposé cette convention ni n'y a référé en détail. Par ailleurs, dans sa requête en possession préalable, comme je l'ai indiqué précédemment, la ville a expressément mentionné le refus de l'appellante d'accepter la somme de 500 000 \$ «à titre d'indemnité», un fait que le juge Dorion n'a pas manqué de commenter (à la p. 115):

Comment conclure raisonnablement à une autre solution juridique [autre que la renonciation], alors que dans sa requête pour fins de possession préalable, dans le cadre de la procédure d'expropriation, la ville de Longueuil mentionne, au paragraphe 4, que *son droit d'expropriation est établi, vu le défaut de l'expropriée de l'avoir contesté dans les délais.* Au paragraphe 5, elle offre la somme de 500 000 \$ *à titre d'indemnité et que l'expropriée n'a pas encore accepté cette offre.* Dans les conclusions de cette requête, elle demande qu'il y soit donné acte du dépôt de 500 000 \$ «soit le montant de l'indemnité offerte.» Il est à noter que tous les faits allégués dans cette requête sont supportés de l'affidavit

the affidavit of counsel for the expropriating party, that the motion was not contested and that all the facts alleged in it are taken as proven. [First and second emphasis in original; third emphasis added.]

Further, the appellant, in February 1977, brought a motion before the Superior Court, to [TRANSLATION] “withdraw the indemnity in accordance with s. 55 of the Expropriation Act”, S.Q. 1973, c. 38. In this motion, the appellant specifically concluded that her request to withdraw the provisional amount offered be without prejudice to her right to claim a greater indemnity in the expropriation proceedings. If the City was intending to rely on its previous agreement as to the indemnity, an appropriate stance would have been to challenge this conclusion, allowing the withdrawal of the deposit only, under reserve of the alleged binding agreement. Instead, the motion went uncontested, with the appellant, consequently, having every reason to believe that the indemnity would be determined by the Expropriation Tribunal.

Perhaps most importantly, on August 1, 1977, the appellant moved, before the Superior Court, for the case to be referred to the Expropriation Tribunal, claiming:

[TRANSLATION] 5. The expropriated party refuses to accept this offer and wishes to refer this case to the Expropriation Tribunal so the latter may fix the fair and equitable indemnity to which it is entitled; [Emphasis added.]

The motion concludes:

[TRANSLATION] TO REFER this case to the Expropriation Tribunal so the latter may fix the indemnity to which the expropriated party is entitled; [Emphasis added.]

Here, the appellant unequivocally asked the Expropriation Tribunal to determine the proper value of the land, making no reference to any agreement, yet, again, the City did not oppose it. In fact, by judgment of the Superior Court, the motion was [TRANSLATION] “granted by consent”. I find it difficult to understand how the City could consent to a motion whose sole purpose was to have the Expropriation Tribunal determine the just value of the property, and then,

de l’avocat de l’expropriante, que cette requête n’a pas été contestée et que tous les faits y sont allégués sont tenus pour avérés. [Je souligne.]

a De plus, en février 1977, l’appelante a saisi la Cour supérieure d’une requête visant à faire «retirer l’indemnité suivant l’article 55 de la Loi de l’expropriation», L.Q. 1973, ch. 38. Dans cette requête, l’appelante a demandé expressément que sa demande de retrait du montant provisionnel offert soit sans préjudice à son droit de réclamer une indemnité plus élevée dans le cadre des procédures d’expropriation. Or, si la ville entendait invoquer sa convention antérieure quant au montant de l’indemnité, elle aurait dû contester cette conclusion et ne permettre le retrait du dépôt que sous réserve de la prétendue convention liant les parties. Mais la requête n’a pas été contestée, de sorte que l’appelante était en droit de croire que c’était le Tribunal de l’expropriation qui fixerait le montant de l’indemnité.

e Fait le plus révélateur peut-être: le 1^{er} août 1977, l’appelante a présenté en Cour supérieure une requête visant à faire déférer l’affaire au Tribunal de l’expropriation. Sa requête portait notamment:

f 5. L’expropriée refuse d’accepter cette offre et désire déférer la présente cause au Tribunal d’Expropriation pour faire fixer l’indemnité juste et équitable à laquelle elle a droit; [Je souligne.]

g La requête conclut ainsi:

h DÉFÉRER la présente cause au Tribunal d’Expropriation pour faire fixer l’indemnité à laquelle l’expropriée a droit; [Je souligne.]

i Ici, l’appelante demande carrément au Tribunal de l’expropriation de déterminer la juste valeur de l’immeuble, sans mention de quelque convention, et pourtant la ville, une fois de plus, ne s’y est pas opposée. De fait, la requête a été «accordée de consentement» par un jugement de la Cour supérieure. J’ai peine à comprendre comment la ville a pu donner son consentement à une requête visant uniquement à faire déterminer la juste valeur de l’immeuble en cause par

four years later, claim that the parties had an agreement upon which the City intended to rely.

Finally, when the appellant filed her detailed claim, on September 26, 1977, the City did not register any protest. Nor did it make any mention of the alleged agreement when, on April 26, 1978, it filed its specific offer of \$500,000 as the indemnity to be set by the Expropriation Tribunal, a fact upon which Judge Dorion comments (at p. 116):

[TRANSLATION] Moreover, even three years after the expropriation file was opened, in filing its declaration of indemnity with the Tribunal on April 26, 1978, the expropriating party did not even allege that there had been a transaction, but behaved as if it were a genuine bona fide expropriating party offering an indemnity of \$500,000 to be fixed by the Tribunal.

In none of the proceedings which followed the notice of expropriation was there any indication of an intention on the part of the City to rely on its alleged agreement. After choosing the path of expropriation, and travelling along it for six years without any sign of deviation, the City can hardly pretend now that an agreement was reached and that it was always its intention to rely on such agreement as to the indemnity in the event of expropriation. The reserve in the notice of expropriation, heavily relied upon by the Court of Appeal, when examined in the context of the whole of the evidence and, in particular, of the six years of expropriation proceedings, does not support its conclusion. On the contrary, it is fully supportive of the findings and conclusions of the Expropriation Tribunal.

Moreover, the City could not unilaterally change the terms of the agreement, the whole purpose of which was to acquire the property by mutual agreement. Nor can the City, which chose not to pursue the agreement, extract from it that part which suited itself, namely the very advantageous price, without the counterpart, the impossibility of obtaining clear title in that fashion. An agreement cannot be selectively enforced in that way. There is no indication whatsoever that the appellant agreed to modify the agreement of sale by mutual consent in that fashion. Given the above, the arguments advanced by the City

le Tribunal de l'expropriation, pour soutenir, quatre ans plus tard, qu'il existait entre les parties une convention qu'elle entendait invoquer.

Finalement, quand l'appelante a déposé sa réclamation détaillée, le 26 septembre 1977, la ville n'a pas protesté. Elle n'a pas non plus mentionné la prétendue convention lorsque, le 26 avril 1978, elle a déposé son offre précise de 500 000 \$ comme montant de l'indemnité à fixer par le Tribunal de l'expropriation, un fait que commente le juge Dorion (à la p. 116):

D'ailleurs, même trois ans après l'ouverture du dossier d'expropriation, en déposant sa déclaration d'indemnité au Tribunal le 26 avril 1978, l'expropriante n'allègue même pas, encore là, qu'il y a eu transaction, mais elle se comporte comme une véritable expropriante de bonne foi offrant une indemnité de 500 000 \$ à être fixée par le Tribunal.

Aucune des procédures qui ont suivi l'avis d'expropriation ne traduit une intention de la part de la ville d'invoquer sa prétendue convention. Après avoir choisi la voie de l'expropriation et avoir continué résolument dans cette voie pendant six ans, la ville ne saurait guère prétendre maintenant qu'une convention est intervenue quant à l'indemnité à payer en cas d'expropriation et qu'elle a toujours eu l'intention d'invoquer cette convention. Examinée dans le contexte de l'ensemble de la preuve et, en particulier, des six années pendant lesquelles ont duré les procédures d'expropriation, la réserve qui est exprimée dans l'avis d'expropriation, et dont la Cour d'appel a fait grand état, n'appuie pas sa conclusion. Au contraire, elle étaye pleinement les constatations de fait et les conclusions du Tribunal de l'expropriation.

En outre, la ville ne pouvait modifier unilatéralement les termes de la convention, laquelle visait uniquement l'acquisition de l'immeuble en cause de gré à gré. Elle ne peut davantage, après avoir choisi de ne pas exiger l'application de la convention, en extraire la partie qui lui convient, c'est-à-dire le prix très avantageux, sans en accepter l'inconvénient, à savoir l'impossibilité d'acquérir par ce moyen un titre de propriété incontestable. On ne saurait ainsi se prévaloir sélectivement d'un contrat. Il n'y a absolument rien qui indique que l'appelante a accepté de modifier le contrat de vente de gré à gré de cette façon. Vu ce

in support of its allegations both as to the transaction and the agreement must fail.

On the whole, therefore, I conclude that the Court of Appeal was wrong in reversing the conclusions of fact of the Expropriation Tribunal since there was no error of law nor misconstruction of the evidence on its part. Accordingly, since the City could not establish that either a transaction or an agreement was entered into between the parties as to the indemnity in the event of expropriation of the appellant's property, the Expropriation Tribunal's award as to the value of the land expropriated, the calculation of which is not in debate before us, must stand. The question of whether, had such an agreement existed, the Expropriation Tribunal would have been bound by it and to what extent, must be left for another day. The subsidiary issue of the additional indemnity must now be examined.

Additional Indemnity

The authority of the Expropriation Tribunal to award an additional indemnity is found in s. 68 of the Act, the relevant parts of which I reproduce here for ease of reference:

68. The tribunal shall fix the amount of the final indemnity and adjudicate as to costs by a decision giving the reasons therefor, and must send a copy forthwith to the prothonotary.

There may be added to the amount so awarded an indemnity computed by applying to such amount, from the date of taking possession of the expropriated property or from the date of the judgment homologating the order, whichever is earlier, a percentage equal to the excess of the rate of interest fixed under section 28 of the Act respecting the Ministère du Revenu (chapter M-31) over the legal rate of interest. [Emphasis added.]

As I noted earlier, given its conclusion on the main issue, the Court of Appeal did not discuss the propriety, in this case, of awarding an additional indemnity

qui précède, les arguments avancés par la ville au soutien de ses allégations concernant la transaction ainsi que la convention doivent être rejetés.

Bref, je conclus que c'est à tort que la Cour d'appel a écarté les conclusions de fait du Tribunal de l'expropriation, puisque ce dernier n'a commis aucune erreur de droit ni mal interprété la preuve. Par conséquent, comme la ville n'a pu établir qu'il y a eu entre les parties soit une transaction soit une convention en ce qui a trait à l'indemnité à verser en cas d'expropriation de l'immeuble de l'appelante, il y a lieu de maintenir la décision du Tribunal de l'expropriation fixant la valeur de l'immeuble exproprié, la façon de la calculer n'étant pas en litige devant nous. La question de savoir si, et dans quelle mesure, une telle convention, à supposer qu'elle eût existé, aurait lié le Tribunal de l'expropriation, doit être laissée pour une autre occasion et il y a lieu de passer maintenant à l'examen de la question subsidiaire de l'indemnité additionnelle.

L'indemnité additionnelle

C'est l'art. 68 de la Loi, dont, par souci de commodité, je reproduis ici les dispositions pertinentes, qui habilite le Tribunal de l'expropriation à accorder une indemnité additionnelle:

68. Le tribunal fixe le montant de l'indemnité définitive et statue sur les dépens par une décision motivée, dont il doit transmettre sans délai copie au protonotaire.

Il peut être ajouté au montant ainsi accordé une indemnité calculée en appliquant à ce montant, à compter de la date de la prise de possession du bien exproprié ou à compter de la date du jugement homologuant l'ordonnance, suivant la date la plus ancienne, un pourcentage égal à l'excédent du taux d'intérêt fixé suivant l'article 28 de la Loi sur le ministère du revenu (chapitre M-31) sur le taux légal d'intérêt. [Je souligne.]

Comme je l'ai déjà fait remarquer, étant donné sa conclusion sur la question principale, la Cour d'appel ne s'est pas penchée sur la question de savoir s'il y avait lieu en l'espèce d'accorder à l'appelante une indemnité additionnelle. Elle s'est concentrée uni-

to the appellant. It focussed only on the issue of calculation of such additional indemnity (at p. 170):

[TRANSLATION] It would thus be necessary to take into account the provisional indemnity, if the additional indemnity were to be awarded.

There are two aspects of this issue which must be examined. First, was the Expropriation Tribunal correct in its decision to award an additional indemnity to the appellant? Second, what is the appropriate method of calculating the additional indemnity?

1. *The granting of the additional indemnity*

The decision to award an additional indemnity by the Expropriation Tribunal is discretionary. The use of the word "may", in s. 68 of the Act, is the clearest indication of that discretion. This issue was directly addressed by Proulx J.A., in the recent decision of *Anjou (Town) v. Krum* (1990), 44 L.C.R. 266, 38 Q.A.C. 1, speaking for a unanimous court, at p. 273 L.C.R.:

[TRANSLATION] ... the expropriation tribunal enjoys a discretion which the Court of Appeal can review only if the reasons for a decision are frivolous or if they are not supported by the evidence ...

Monet J.A., in *Ville de Montréal v. Lerner*, [1979] C.A. 152, made the same point, at p. 160:

[TRANSLATION] The decisions of this Court have established that the trial judge has a discretionary power in the matter [the granting of an additional indemnity].

And, as Judge Dorion commented, in *Corporation de la ville de Princeville v. Houle*, [1985] T.E. 186, at p. 194:

[TRANSLATION] Once again, this discretion as to whether or not the additional indemnity should be granted has always been recognized. It results from the very wording of the Act, where the second paragraph of s. 68 in 1981 read: "There may be added ...".

I agree that the text is clear, the jurisprudence consistent and, therefore, I see no need to elaborate further.

quement sur la question du calcul de cette indemnité additionnelle (à la p. 170):

Il y aurait donc lieu de tenir compte de l'indemnité provisoire, si l'indemnité additionnelle devait être accordée.

Cette question comporte deux aspects qui doivent être examinés. Premièrement, le Tribunal de l'expropriation a-t-il eu raison d'accorder une indemnité additionnelle à l'appelante? Deuxièmement, quelle est la méthode de calcul appropriée de l'indemnité additionnelle?

c 1. *L'attribution de l'indemnité additionnelle*

La décision du Tribunal de l'expropriation d'accorder une indemnité additionnelle est discrétionnaire. L'emploi du mot «peut» à l'art. 68 de la Loi constitue l'indication la plus claire de ce caractère discrétionnaire. C'est là un point qu'a abordé directement le juge Proulx de la Cour d'appel dans l'arrêt récent *Anjou (Ville) c. Krum* (1990), 38 Q.A.C. 1. S'exprimant au nom d'une cour unanime, il écrit, à la p. 9:

... le Tribunal d'expropriation jouit d'une discrétion que la Cour d'appel ne peut réviser que si les motifs sont frivoles ou ne sont pas appuyés par la preuve. ...

Le juge Monet a exprimé le même point de vue dans l'arrêt *Ville de Montréal c. Lerner*, [1979] C.A. 152, à la p. 160:

La jurisprudence de notre Cour a consacré le pouvoir discrétionnaire du juge de première instance en la matière [l'attribution d'une indemnité additionnelle].

Et le juge Dorion a fait observer dans l'affaire *Corporation de la ville de Princeville c. Houle*, [1985] T.E. 186, à la p. 194:

Encore une fois, cette discrétion d'accorder ou non l'indemnité additionnelle a toujours été reconnue. Elle résulte du texte même de la Loi, alors que le deuxième alinéa de l'article 68 en 1981 se lisait: «Il peut être ajouté ...»

Je suis d'accord que le texte est clair et la jurisprudence constante, c'est pourquoi je ne vois aucune nécessité de m'étendre sur le sujet.

Although s. 68 of the Act does not articulate the basis upon which such discretion must be exercised, the views expressed by Dorion and Savard, *Loi commentée de l'expropriation du Québec* (1979), have never been challenged. They set out the main criteria which must guide the Tribunal in the exercise of its discretion, at p. 220:

[TRANSLATION] Though the Tribunal may award this indemnity *ex officio*, it is not awarded automatically: there must have been an undue delay, negligence by the expropriating party in completing the proceedings or an insufficient offer bearing no reasonable relation to the indemnity fixed.

The above position has been consistently upheld by the Quebec Court of Appeal (see *Commission scolaire de la Jeune Lorette v. Fédération des Caisses populaires Desjardins de Québec*, C.A. Québec, No. 200-09-000354-834, August 28, 1985, at p. 4; and *Anjou (Town) v. Krum*, *supra*), and has been followed in numerous decisions of the Expropriation Tribunal. The most extensive review of the issue, albeit on the occasion of the calculation of the additional indemnity, has been made by Judge Dorion in *Corporation de la ville de Princeville*, *supra*, where at p. 199, he awarded an additional indemnity on the basis that:

[TRANSLATION] [T]he difference between the provisional and the final indemnities is such that there was a flagrant abuse by the expropriating party in taking possession of this property on payment of such a small indemnity.

Applying those criteria to the present case, the Tribunal found that the difference between the provisional indemnity of \$500,000 and the final indemnity of \$1,714,936 (the provisional indemnity was less than 30 percent of the final indemnity and was also contrary to s. 53.11 of the Act which mandates that the provisional indemnity be at least 70 percent of the municipal assessment of the property or the expropriating party's offer, whichever is greater) was so large as to justify awarding an additional indemnity. I would note, in this regard, the decision of the Court of Appeal in *Cemp Investments Ltd. v. Lakeshore*

Quoique l'art. 68 de la Loi ne formule pas les principes devant présider à l'exercice de ce pouvoir discrétionnaire, les avis exprimés par Dorion et Savard, dans *Loi commentée de l'expropriation du Québec* (1979), n'ont jamais été contestés. Ils énoncent les critères principaux qui doivent guider le Tribunal dans l'exercice de son pouvoir discrétionnaire, à la p. 220:

Cette indemnité, même si le Tribunal peut l'accorder d'office, n'est pas octroyée automatiquement: il faut qu'il y ait eu retard indu, négligence de l'expropriant à parfaire les procédures, ou encore offre insuffisante, sans proportion raisonnable avec l'indemnité fixée.

La position ci-dessus exposée a été uniformément confirmée par la Cour d'appel du Québec (voir *Commission scolaire de la Jeune Lorette c. Fédération des Caisses populaires Desjardins de Québec*, C.A. Québec, n° 200-09-000354-834, 28 août 1985, à la p. 4, et *Anjou (Ville) c. Krum*, précité), et elle a été adoptée dans de nombreuses décisions du Tribunal de l'expropriation. L'étude la plus fouillée de la question a été faite, quoique dans le contexte du calcul de l'indemnité additionnelle, par le juge Dorion dans la décision *Corporation de la ville de Princeville*, précitée, où, à la p. 199, il a accordé une indemnité additionnelle parce que:

[L']écart entre l'indemnité provisionnelle et l'indemnité définitive est tel qu'il y a eu un abus de droit flagrant de la part de l'expropriante de s'emparer de cette propriété sur paiement d'une si minime indemnité.

Appliquant ces critères à la présente instance, le Tribunal a conclu que l'écart entre l'indemnité provisionnelle de 500 000 \$ et l'indemnité définitive de 1 714 936 \$ (l'indemnité provisionnelle était inférieure de 30 p. 100 à l'indemnité définitive et allait également à l'encontre de l'art. 53.11 de la Loi qui exige que l'indemnité provisionnelle soit fixée à au moins 70 p. 100 de l'évaluation municipale de l'immeuble ou de l'offre de l'expropriant, le montant le plus élevé étant celui à retenir) était si grand qu'il justifiait l'attribution d'une indemnité additionnelle. Je signale, à ce propos, l'arrêt de la Cour d'appel

School Board, [1985] C.A. 584, where Nichols J.A., speaking for a unanimous court, concluded at p. 593:

[TRANSLATION] A 60 per cent difference between the amount deposited and the indemnity is *prima facie* unreasonable.

In addition, Judge Dorion found, at p. 114, on the facts of the present case, that:

[TRANSLATION] ... Paré falsely represented on several occasions that all the adjoining owners had accepted 10¢ a sq. ft., which was absolutely untrue.

He also concluded:

[TRANSLATION] It was after real harassment by the City's representative, Mr. Paré, and on the basis of very bad advice from her lawyer ... that she [the appellant] resigned herself to signing this offer of sale [Emphasis added.]

The City contends that no additional indemnity should have been granted because there was a serious legal issue as to the value of the property and its worth as evidenced in the alleged agreement. Given the findings of fact made in that respect and the amount of the indemnity set by Judge Dorion as representing the real value of the property, I see no reason to interfere with his conclusion that (at p. 123):

[TRANSLATION] [T]he expropriating party undoubtedly sought to obtain the property of the expropriated party on payment of a trifling indemnity, which was clearly insufficient and in no way corresponded to the actual value of the immovable property. For this reason, and for the reason that the offer was trifling and insufficient and possession was granted on payment of an excessively low provisional indemnity, the Tribunal considers that it must award this additional indemnity here.

2. The calculation of the additional indemnity

This issue seems to have generated some controversy, at least between the Expropriation Tribunal and a recent decision of the Quebec Court of Appeal, and thus merits some comments here.

Cemp Investments Ltd. c. Lakeshore School Board, [1985] C.A. 584, où le juge Nichols a conclu, au nom d'une cour unanime, à la p. 593:

Une différence de 60 % entre le montant du dépôt et l'indemnité, à sa face même, n'est pas raisonnable.

De plus, le juge Dorion a conclu, d'après les faits de l'espèce, que (à la p. 114):

... Paré lui a représenté faussement, à plusieurs reprises, que tous les autres propriétaires voisins avaient accepté 10¢ le pi², ce qui était absolument faux.

Il a conclu également:

C'est après un véritable harcèlement de la part du représentant de la ville, M. Paré, et à la suite de très mauvais conseils de la part de son procureur [...] qu'elle [l'appelante] s'est résignée à signer cette offre de vente ... [Je souligne.]

La ville soutient qu'aucune indemnité additionnelle n'aurait dû être accordée parce qu'une question de droit sérieuse se posait quant à la valeur réelle de l'immeuble et quant à la valeur prévue à la prétendue convention. Compte tenu des conclusions de fait que le juge Dorion a tirées relativement à cette question et vu le montant de l'indemnité qu'il a fixée comme représentant la valeur réelle de l'immeuble, je ne vois aucune raison d'intervenir dans sa conclusion à l'effet que (à la p. 123):

[L]'expropriante a sûrement tenté d'obtenir la propriété de l'expropriée sur paiement d'une indemnité ridicule, nettement insuffisante et ne correspondant en aucune façon à la valeur réelle de l'immeuble. Pour ce motif et le motif que l'offre était ridicule et insuffisante et que la possession a été accordée sur paiement d'une indemnité provisionnelle beaucoup trop basse, le Tribunal considère qu'il doit ici accorder cette indemnité additionnelle.

2. Le calcul de l'indemnité additionnelle

Cette question semble avoir soulevé une certaine controverse, du moins en ce qu'il existe un conflit entre la décision du Tribunal de l'expropriation et un arrêt récent de la Cour d'appel du Québec, et il convient donc que nous nous y arrêtions.

I agree with Judge Dorion's view, for the reasons he expressed at length in *Corporation de la ville de Princeville, supra*, at p. 197, that the additional indemnity is a measure of damages, not of interest. As put in Dorion and Savard, *op. cit.*, at p. 219:

[TRANSLATION] There seems to us to be no doubt that in the case of the last paragraph of s. 67 [now s. 68], as in that of art. 1056(c) of the *Civil Code [of Lower Canada]*, this interest is an indemnity.

As noted in the above passage, s. 68 of the Act bears some similarity to art. 1056c *C.C.L.C.* The latter provision was discussed, by Chouinard J., in *Travelers Insurance Co. of Canada v. Corriveau*, [1982] 2 S.C.R. 866, at p. 871:

What is referred to as interest is more precisely damages due to delay, which the legislator chose to express in terms of a percentage of the capital amount awarded, computed on a yearly basis. It should be added that these damages are awarded for the delay from the time the action was instituted until judgment is rendered. Interest on the judgment itself, once it is rendered, is not at issue here.

Given that qualification, the following issue concerning the calculation of the additional indemnity arises: is the Expropriation Tribunal bound to award the additional indemnity on the total amount of the final indemnity or does it have the discretion to deduct, from the final indemnity, sums already paid to the expropriated party?

In the present case, Judge Dorion awarded the additional indemnity on the total indemnity, without deduction of the sums already paid to the expropriated party. The same issue arose in *Corporation de la ville de Princeville, supra*, where Judge Dorion conducted a thorough examination of the question, concluding, on the basis of a textual analysis, that the text of s. 68 of the Act mandated such a conclusion (see p. 198). Although, on the facts of that case, Judge Dorion may have been correct in concluding that there should have been no deduction, I cannot agree with his conclusion that s. 68 of the Act mandates that the additional indemnity be awarded on the total indemnity and thus that no deduction should be

Pour les motifs longuement exposés par le juge Dorion dans l'affaire *Corporation de la ville de Princeville*, précitée, à la p. 197, je souscris à son avis que l'indemnité additionnelle constitue un dédommagement et non pas un paiement d'intérêts. Comme l'affirment Dorion et Savard, *op. cit.*, à la p. 219:

Il nous semble ne faire aucun doute que dans le cas du dernier alinéa de l'article 67 [maintenant l'art. 68], comme dans celui de l'article 1056c) du *Code civil [du Bas-Canada]*, cet intérêt est une indemnité.

Tel que mentionné dans le passage précité, l'art. 68 de la Loi présente une certaine similarité avec l'art. 1056c *C.c.B.-C.* Le juge Chouinard a discuté de ce dernier article dans l'arrêt *Compagnie d'assurance Travelers du Canada c. Corriveau*, [1982] 2 R.C.S. 866, à la p. 871:

Ce qui est appelé intérêt est plus exactement un dommage dû au retard dont le législateur a voulu qu'il soit établi sous forme d'un pourcentage du montant accordé en capital, calculé sur une base annuelle. Il faut ajouter que ce dommage est attribué pour le retard depuis l'institution de l'action jusqu'au jugement. Les intérêts sur le jugement lui-même, une fois qu'il est rendu, ne sont pas en cause ici.

Cette restriction soulève la question suivante touchant le calcul de l'indemnité additionnelle: le Tribunal de l'expropriation est-il tenu de calculer l'indemnité additionnelle en fonction du montant total de l'indemnité définitive ou a-t-il le pouvoir discrétionnaire de déduire de l'indemnité définitive les sommes déjà versées à l'exproprié?

En l'espèce, le juge Dorion a calculé l'indemnité additionnelle en fonction de l'indemnité totale, sans en défalquer les sommes déjà payées à l'expropriée. Cette même question s'est posée dans l'affaire *Corporation de la ville de Princeville*, précitée, où le juge Dorion en a fait une étude approfondie. Il y a conclu, au terme d'une analyse du texte de l'art. 68 de la Loi, que cet article commandait une telle décision (voir la p. 198). Bien que, d'après les faits de cette affaire, le juge Dorion puisse avoir eu raison de conclure qu'il n'aurait pas dû y avoir de déduction, je ne puis souscrire à son opinion que l'art. 68 de la Loi exige que l'indemnité additionnelle soit calculée en fonction de l'indemnité totale, de sorte qu'aucune déduction ne

allowed to take into account the provisional indemnity paid.

In this regard, the decision of the Quebec Court of Appeal in *Commission scolaire de la Jeune Lorette*, *supra*, is apposite. In that case, the Expropriation Tribunal, like Judge Dorion in *Corporation de la ville de Princeville*, *supra*, awarded the additional indemnity on the total indemnity, on the basis that it had no discretion on the matter, concluding:

[TRANSLATION] In the opinion of the Tribunal, there is no basis for deducting from this final indemnity the advances paid by the expropriating party in order to arrive at a calculation of the additional indemnity in accordance with s. 68 of the Expropriation Act. The Tribunal considers that it is not its function to amend the Act but that it must interpret it as enacted by the legislator.

The Court of Appeal disagreed with the Expropriation Tribunal's views on this issue. They held that the decision whether to deduct the sums already paid by the expropriating party from the final indemnity was discretionary, not mandatory. After a thorough analysis of the question, Vallerand J.A., with whom I concurred, concluded, at p. 8:

[TRANSLATION] . . . I therefore conclude that the Tribunal is entitled to deduct the amount paid as a provisional indemnity when the time comes to calculate the additional indemnity. Having said that, the Court must now exercise the discretionary power which in the present case the Tribunal said it had no power to exercise. In light of all the circumstances and special features of the case, I consider that there are grounds in this case for deducting the payment already made. [Emphasis added.]

There seem to be conflicting decisions following that judgment. Some cases hold that there is no discretion regarding the calculation of the additional indemnity, concluding either that sums already paid must be deducted (see *Ville de Laval v. Entreprises Lagacé Inc.*, T.E., No. 34-001811-76M, January 16, 1986, at p. 32), or that such sums cannot be deducted (see *Corporation de la ville de Princeville*, *supra*). It is difficult to fathom the source of this confusion, since the Court of Appeal in *Commission scolaire de la Jeune Lorette*, *supra*, made it clear that the deci-

devrait être permise en fonction de l'indemnité provisionnelle versée.

L'arrêt *Commission scolaire de la Jeune Lorette*, précité, de la Cour d'appel du Québec, est pertinent à cet égard. Il s'agit là d'une affaire dans laquelle le Tribunal de l'expropriation, tout comme le juge Dorion dans l'affaire *Corporation de la ville de Princeville*, précitée, a calculé l'indemnité additionnelle en fonction de l'indemnité totale, en prétendant qu'il n'avait aucun pouvoir discrétionnaire à cet égard. Le Tribunal a conclu:

De l'avis du Tribunal, il n'y a pas lieu de soustraire à cette indemnité définitive les avances versées par l'expropriante pour en arriver à calculer l'indemnité additionnelle suivant les modalités de l'article 68 de la Loi sur l'expropriation. Le Tribunal est d'avis qu'il n'est pas de son ressort de modifier la loi mais qu'il doit l'interpréter tel qu'elle lui est présentée par le législateur.

La Cour d'appel, en désaccord avec le Tribunal de l'expropriation sur cette question, a statué que la décision de déduire ou non de l'indemnité définitive les sommes déjà versées par l'expropriant est discrétionnaire et non mandatoire. Au terme d'une analyse minutieuse de la question, le juge Vallerand, à l'avis duquel je me suis rangée, a conclu, à la p. 8:

. . . je retiens donc qu'il est loisible au tribunal de défalquer la somme versée à titre d'indemnité provisoire, lorsque vient le temps de chiffrer l'indemnité additionnelle. Cela dit il nous revient maintenant d'exercer le pouvoir discrétionnaire qu'en l'espèce le tribunal s'est dit inhabilité à exercer. Compte tenu de toutes les circonstances et particularités de l'affaire, je suis d'avis qu'il y a lieu en l'espèce à défalcation de l'acompte versé. [Je souligne.]

Or, la jurisprudence subséquente semble être contradictoire. Certaines décisions portent en effet qu'il n'existe aucun pouvoir discrétionnaire en ce qui concerne le calcul de l'indemnité additionnelle et l'on y conclut soit que les sommes déjà versées doivent être déduites (voir l'affaire *Ville de Laval c. Entreprises Lagacé Inc.*, T.E., n° 34-001811-76M, 16 janvier 1986, à la p. 32), soit que ces sommes ne peuvent être déduites (voir l'affaire *Corporation de la ville de Princeville*, précitée). Il est difficile de comprendre à quoi tient cette confusion, car la Cour d'appel, dans

sion to deduct sums already paid from the final indemnity was a discretionary one. I am still of the opinion that this view is the proper one.

The additional indemnity, as a measure of damages, can be imposed taking into account many factors besides delay. In particular, the conduct of the expropriating party may often be relevant. When the sole "damage" to be compensated is excessive delay on the part of the expropriating party, then it would be nonsensical to allow the additional indemnity on the total compensation awarded, since the expropriated party, who had earlier benefited by withdrawing the provisional indemnity offered, could use those funds throughout the years in which the expropriation proceedings took place. On the other hand, when additional indemnities are granted for factors which are not related to delay, it may make little sense to deduct sums already paid from the final indemnity when calculating the additional indemnity. A case in point arose in *Restaurants et Motels Châtelaine International Ltée v. Procureur général du Québec*, [1980] C.A. 511. In analyzing precisely that issue, Turgeon J.A., speaking for the court, based the award of the additional indemnity on the total indemnity, without any deduction of sums paid, because, at p. 517:

[TRANSLATION] It must be borne in mind that the appellant expropriated party was deprived of its business on boulevard Laurier. As a growing chain, its location on boulevard Laurier gave it great prestige and good publicity. In losing that location it suffered a loss of prestige and publicity which is difficult to estimate and must be taken into account. In the circumstances, on the basis of s. 67 [now s. 68], I would award the appellant expropriated party the full amount of the additional indemnity claimed. [Emphasis added.]

In those circumstances, the discretion to grant the additional indemnity on the total amount awarded by the Expropriation Tribunal was well exercised. There are no exhaustive criteria, and the discretion as to the deduction must be exercised with regard to the particular circumstances of each case. In this regard, the very cogent analysis of Proulx J.A., in *Anjou (Town)*

l'arrêt *Commission scolaire de la Jeune Lorette*, précité, précise clairement la nature discrétionnaire de la décision de déduire de l'indemnité définitive les sommes déjà payées. Pour ma part, j'estime toujours que c'est le point de vue à retenir.

Outre le délai, un grand nombre d'autres facteurs peuvent être pris en considération dans le calcul de l'indemnité additionnelle en tant que dédommagement. En particulier, la conduite de l'expropriant peut souvent s'avérer pertinente. Dans un cas où l'unique «dommage» donnant lieu à indemnisation résulterait d'un délai excessif de la part de l'expropriant, il serait absurde de calculer l'indemnité additionnelle en fonction de l'indemnité totale accordée puisque l'exproprié, qui a déjà retiré l'indemnité provisionnelle offerte, a pu utiliser ces fonds au cours des années pendant lesquelles se sont déroulées les procédures d'expropriation. Par ailleurs, lorsque des indemnités additionnelles sont accordées pour d'autres raisons que le délai, il peut être illogique de déduire de l'indemnité définitive, aux fins du calcul de l'indemnité additionnelle, les sommes déjà versées. On en trouve un bon exemple dans l'affaire *Restaurants et Motels Châtelaine International Ltée c. Procureur général du Québec*, [1980] C.A. 511. Analysant précisément cette question, le juge Turgeon, s'exprimant au nom de la cour, a basé l'indemnité additionnelle sur l'indemnité totale, sans en défalquer les sommes déjà versées. Il motive ainsi sa décision, à la p. 517:

Il faut se rappeler que l'expropriée appelante a été privée de son commerce sur le boulevard Laurier. Pour une chaîne naissante, son établissement sur le boulevard Laurier lui donnait un grand prestige et beaucoup de publicité. Ayant perdu cet établissement, elle a subi une perte de prestige et de publicité qu'il est difficile d'évaluer et dont il faut tenir compte. Dans les circonstances, me basant sur l'article 67 [maintenant l'art. 68], j'accorderais à l'expropriée appelante le plein montant de l'indemnité additionnelle réclamée. [Je souligne.]

Dans ces circonstances, le pouvoir discrétionnaire de calculer l'indemnité additionnelle en fonction du montant total accordé par le Tribunal de l'expropriation a été bien exercé. Il n'existe pas de critères exhaustifs et le pouvoir discrétionnaire en matière de déduction doit être exercé en fonction des circonstances particulières de chaque cas. À cet égard, il y a

v. *Krum*, *supra*, commends itself. In that case, in light of actions by the city which affected the value of the expropriated party's property, Proulx J.A. confirmed the Expropriation Tribunal's decision to award the additional indemnity on the total indemnity. Addressing the issue of the calculation of the additional indemnity, Proulx J.A. concluded, at pp. 274-75 L.C.R.:

[TRANSLATION] If, in principle, the additional indemnity were based on additional interest, it would seem to me to be strange to calculate interest on the amount of the instalment paid to the expropriated party since the expropriating party would then be paying interest on the amount paid to the expropriated party (in other words, the instalment) and the expropriated party would benefit at his expense. In such a case, it would be proper to deduct the provisional payment.

Instead, it is my view that an additional indemnity is a compensatory measure and that is what this court said implicitly in the decision in *La Com'n Scolaire de la Jeune Lorette* where it was held that "the tribunal may deduct the amount paid by way of provisional indemnity" from the total indemnity. In fact, the tribunal has the discretion to reduce the indemnity and it also has the jurisdiction not to do so.

The appellant again argues that, at best, an additional indemnity in this case is an indemnity for delay and that, therefore, it is unjust not to deduct the amount paid. As I have shown above, the appellant has failed to consider the other arguments accepted by the tribunal.

In my opinion, the appellant has not demonstrated that the tribunal has failed to exercise its discretion properly on this question and, therefore, this ground of appeal must be rejected. [Emphasis added.]

Since, in the present instance, both parties have agreed at the hearing that the provisional indemnity should have been deducted from the total indemnity in the calculation of the additional indemnity, there is no need to labour the point further. The Expropriation Tribunal's additional indemnity award should be reduced accordingly.

lieu de retenir l'analyse très convaincante du juge Proulx de la Cour d'appel, dans l'affaire *Anjou (Ville) c. Krum*, précitée. Dans cette affaire, tenant compte d'actes commis par la ville ayant influé sur la valeur de l'immeuble de l'exproprié, le juge Proulx a confirmé la décision du Tribunal de l'expropriation de calculer l'indemnité additionnelle en fonction de l'indemnité totale. Sur la question du calcul de l'indemnité additionnelle, le juge Proulx a conclu, à la p. 10:

Si l'indemnité additionnelle devait représenter en principe des intérêts additionnels, il m'apparaîtrait alors étrange que le calcul se fasse en tenant compte du dépôt provisionnel qu'a en mains l'exproprié: l'expropriante serait condamnée au paiement d'un intérêt sur le capital remis à l'expropriée (soit le dépôt provisionnel) et l'expropriée s'enrichirait à ses dépens. Dans cette hypothèse, il serait juste de déduire le dépôt provisionnel.

Plutôt, je suis d'avis que l'indemnité additionnelle demeure une mesure compensatoire et c'est implicitement ce qu'a reconnu cette cour dans l'arrêt *La Commission scolaire de la Jeune Lorette* en décidant qu'il est «loisible au Tribunal de défalquer la somme versée à titre d'indemnité provisoire» de l'indemnité totale. En effet, si le Tribunal a discrétion pour soustraire, c'est qu'il a aussi compétence pour ne pas le faire.

L'appelante plaide à nouveau que l'indemnité additionnelle demeure tout au plus en l'espèce une indemnité pour retard et qu'ainsi, il est injuste de ne pas défalquer le montant versé. Comme je l'ai démontré ci-haut, l'appelante omet de considérer les autres motifs retenus par le Tribunal.

À mon avis, l'appelante n'a pas démontré que le Tribunal a mal exercé sa discrétion sur cette question et, en conséquence, ce moyen devrait être rejeté. [Je souligne.]

Comme, en l'espèce, les deux parties ont convenu, à l'audience, que l'indemnité provisionnelle aurait dû être déduite de l'indemnité totale aux fins du calcul de l'indemnité additionnelle, point n'est besoin de s'étendre davantage sur cette question. L'indemnité additionnelle accordée par le Tribunal de l'expropriation devrait donc être réduite en conséquence.

Conclusion

Given my conclusion that, on the facts of this case, the Expropriation Tribunal did not err in concluding that there was no transaction nor agreement between the parties as to the indemnity to be paid by the City to the appellant in the event of expropriation, I would allow the appeal and restore the order of the Expropriation Tribunal. I would, however, modify the award regarding the additional indemnity to the extent only of subtracting, in its calculation, the amount offered by the City as provisional indemnity (\$500,000) from the final indemnity, the whole with costs to the appellant throughout.

Appeal allowed with costs, LAMER C.J. and SOPINKA J. dissenting.

Solicitors for the appellant: Bergeron, Gaudreau & Pinet, Hull.

Solicitors for the respondent: Montgrain, McClure, St-Germain, Marois, Chandonnet, Gibeau, Longueuil.

Conclusion

Vu ma conclusion que, dans les circonstances de la présente affaire, le Tribunal de l'expropriation n'a pas commis d'erreur en décidant qu'aucune transaction ni aucune convention n'est intervenue entre les parties quant à l'indemnité à verser par la ville à l'appelante en cas d'expropriation, je suis d'avis d'accueillir le pourvoi et de rétablir l'ordonnance du Tribunal de l'expropriation. Je modifierais le quantum de l'indemnité additionnelle accordée uniquement, cependant, en soustrayant de l'indemnité définitive le montant offert par la ville à titre d'indemnité provisionnelle (500 000\$), le tout avec dépens en faveur de l'appelante dans toutes les cours.

Pourvoi accueilli avec dépens, le juge en chef LAMER et le juge SOPINKA sont dissidents.

Procureurs de l'appelante: Bergeron, Gaudreau & Pinet, Hull.

Procureurs de l'intimée: Montgrain, McClure, St-Germain, Marois, Chandonnet, Gibeau, Longueuil.