

T-5370-73

T-5370-73

Wong Wing Food Products Co. (Plaintiff)

v.

The Queen (Defendant)

Trial Division, Walsh J.—Montreal, February 2, 3, 4; Ottawa, March 3, 1976.

Expropriation—Montreal, Chinatown—Whether defendant can charge plaintiff rental for premises it continued to occupy rent free after acceptance of defendant's offer of indemnity—Expropriation Act, R.S.C. 1970 (1st Supp.) c. 16, ss. 17, 24(3)(b)(ii),(4)(b)(ii),(5), 29(1), 33(3)—Quebec Civil Code, art. 1634, 2214, 2215—Federal Court Act, s. 17(4) and Rule 420.

The question to be determined is whether defendant can charge plaintiff rental for premises it continued to occupy rent free following acceptance of defendant's offer of indemnity in light of the fact that it has been held in *The Queen v. Trustee Board of the Presbyterian Church in Canada* [1976] 1 F.C. 632 that interest must be paid by defendant pursuant to section 33(3) from the date of the offer to the date of judgment. Defendant moved to amend its defence to claim rental, and plaintiff countered that its damage claim had been settled, save for a few items, and that it was too late to make this counterclaim.

Held, the Court can grant leave to produce the amended statement of defence under Rule 420. Defendant's right to make an amendment to claim rental is not prescribed under the *Expropriation Act* or the *Quebec Civil Code*. Section 24(5) of the *Expropriation Act* permits the reduction of an award in circumstances in which a former owner is allowed to continue in occupation after the Crown becomes entitled to take physical possession or make use thereof (or where the Minister has assisted the former owner in seeking and obtaining alternative premises).

It may be that defendant, in settling, was under the impression that it would not have to pay interest until after surrender of the premises by plaintiff, but, if so, this was an error in law which does not justify a belated claim for rental which would never have been made had defendant not found as a result of the *Presbyterian Church* case (*supra*) that it would have to pay interest to plaintiff during its period of continued occupancy after defendant became entitled to take possession. Under the new Act, it appears that in order to protect its interests, the Crown will have to enter into leases with former owners who remain in occupancy after the date on which the Crown becomes entitled to take possession. Defendant's counterclaim cannot be brought within section 24(5) and (3)(b)(ii) so as to reduce amounts already agreed on.

Wong Wing Food Products Co. (Demanderesse)

c.

La Reine (Défenderesse)

Division de première instance, le juge Walsh—Montréal, les 2, 3 et 4 février; Ottawa, le 3 mars 1976.

Expropriation—Quartier chinois de Montréal—La défenderesse peut-elle demander à la demanderesse de payer un loyer pour avoir occupé les lieux gratuitement après que celle-ci eut accepté une offre d'indemnité de la défenderesse—Loi sur l'expropriation, S.R.C. 1970 (1^{re} Supp.) c. 16, art. 17, 24(3)(b)(ii),(4)(b)(ii),(5), 29(1), 33(3)—Code civil du Québec, art. 1634, 2214, 2215—Loi sur la Cour fédérale, art. 17(4) et Règle 420.

Il s'agit de savoir si la défenderesse peut demander à la demanderesse de payer un loyer pour avoir occupé les lieux gratuitement après que celle-ci eut accepté l'offre d'indemnité de la défenderesse, étant donné qu'il vient d'être jugé dans l'affaire *La Reine c. Le Bureau de fiducie de l'Église presbytérienne au Canada* [1976] 1 C.F. 632 que la défenderesse doit en vertu de l'article 33(3) payer un intérêt à partir de la date de l'offre jusqu'à la date de jugement. La défenderesse a proposé de modifier son exposé de défense pour réclamer le loyer, et la demanderesse a répondu que sa demande en dommages-intérêts avait été réglée, sauf pour certains postes, et qu'il était trop tard pour présenter cette demande reconventionnelle.

Arrêt: la Cour peut autoriser la production de l'exposé de défense modifiée en vertu de la Règle 420. Le droit de la défenderesse de présenter une modification pour demander un loyer n'est pas prescrit en vertu de la *Loi sur l'expropriation* ni en vertu du *Code civil* du Québec. L'article 24(5) de la *Loi sur l'expropriation* permet de diminuer les sommes accordées lorsque l'ancien propriétaire est autorisé à rester dans les lieux après que la Couronne a acquis le droit d'en prendre matériellement possession ou d'en faire usage (ou lorsque le Ministre a aidé l'ancien propriétaire à chercher et à obtenir des lieux de remplacement).

Il est fort possible que la défenderesse ait eu l'impression en négociant cet accord qu'elle n'aurait pas à payer d'intérêt jusqu'à ce que la demanderesse ait quitté les lieux; cependant, si tel est le cas, il s'agissait d'une erreur de droit qui ne justifie pas une réclamation tardive pour la valeur locative, laquelle n'aurait jamais été présentée si la défenderesse ne s'était aperçue que par suite de l'arrêt *L'Église presbytérienne* (précité) elle aurait à payer un intérêt à la demanderesse pour la période où celle-ci a continué d'occuper les lieux après que la défenderesse eut acquis le droit d'en prendre possession. Sous la nouvelle Loi, il semble que la Couronne, pour protéger son intérêt, doit conclure des baux avec les anciens propriétaires qui continuent d'occuper les lieux après la date à laquelle la Couronne acquiert le droit d'en prendre possession. La demande reconventionnelle de la défenderesse ne peut pas être présentée en vertu de l'article 24(5) et (3)(b)(ii) de manière à diminuer les sommes déjà convenues entre les parties.

The Queen v. Trustee Board of the Presbyterian Church in Canada [1976] 1 F.C. 632, applied.

Arrêt appliqué: *La Reine c. Le Bureau de fiducie de l'Église presbytérienne au Canada* [1976] 1 C.F. 632.

MOTION.

REQUÊTE.

COUNSEL:

^a AVOCATS:

S. Handelman for plaintiff.
R. Cousineau for defendant.

S. Handelman pour la demanderesse.
R. Cousineau pour la défenderesse.

SOLICITORS:

^b PROCUREURS:

Handelman & Handelman, Montreal, for plaintiff.
Deputy Attorney General of Canada for defendant.

Handelman & Handelman, Montréal, pour la demanderesse.
Le sous-procureur général du Canada pour la défenderesse.

The following are the reasons for judgment rendered in English by

Ce qui suit est la version française des motifs du jugement rendu par

WALSH J.: The present proceedings started out as an action to determine the amount to be paid by defendant to plaintiff for the expropriation of its industrial property in the area of Montreal commonly known as Chinatown, on December 21, 1972, as part of the property in that area being acquired for the proposed Place Guy Favreau development. As a result of various agreements reached between the parties prior to the hearing and during the course of same the only issue remaining for adjudication is whether defendant can now charge plaintiff rental for the premises which it continued to occupy rent free following the acceptance without prejudice on January 8, 1973, of defendant's offer of indemnity in the amount of \$335,700, in view of the fact that it has now been held¹ that interest must be paid by defendant pursuant to section 33(3) from the date of the offer to the date of judgment. Plaintiff continued to occupy the premises until about May 1st, 1974, when it completed its move to new premises which it had been forced to construct elsewhere in order to carry on its business. Defendant now wishes, in lieu of interest, to charge rental for the 13 months' period from April 1st, 1973² until May 1st, 1974.

^d LE JUGE WALSH: Les présentes procédures sont nées d'une action visant à établir la somme que la défenderesse doit verser à la demanderesse pour l'expropriation, survenue le 21 décembre 1972, de sa propriété industrielle située dans la partie de Montréal connue sous le nom de quartier chinois et faisant partie de la propriété acquise en vue de l'aménagement de la Place Guy Favreau. Par suite de divers accords intervenus entre les parties avant et pendant l'audience, le seul point qu'il reste à régler est de savoir si la défenderesse peut maintenant demander à la demanderesse de payer un loyer pour avoir occupé les lieux gratuitement après l'acceptation sous toute réserve d'une indemnité de \$335,700 offerte par la défenderesse, étant donné qu'il vient d'être jugé¹ que la défenderesse doit, en vertu de l'article 33(3), payer un intérêt à partir de la date de l'offre jusqu'à la date de jugement. La demanderesse a continué d'occuper les lieux jusqu'aux environs du 1^{er} mai 1974, date à laquelle elle occupa des locaux neufs qu'elle avait été contrainte de construire ailleurs afin de poursuivre ses affaires. Au lieu d'un intérêt, la défenderesse veut maintenant obtenir un loyer pour la période de 13 mois du 1^{er} avril 1973² au premier mai 1974.

¹ *The Queen v. Trustee Board of the Presbyterian Church in Canada* [1976] 1 F.C. 632.

² Defendant could, by virtue of the provisions of section 17 of the *Expropriation Act*, R.S.C. 1970 (1st Supp.) c. 16, have taken possession of the property on April 1, 1973, pursuant to notice given on December 21, 1972.

¹ *La Reine c. Le Bureau de fiducie de l'Église presbytérienne au Canada* [1976] 1 C.F. 632.

² En vertu des dispositions de l'article 17 de la *Loi sur l'expropriation*, S.R.C. 1970 (1^{er} Supp.) c. 16, la défenderesse aurait pu prendre possession de l'immeuble le 1^{er} avril 1973, conformément au préavis donné le 21 décembre 1972.

Prior to the hearings the parties had agreed on the following figures:

The replacement value of the expropriated immoveables (paragraphs 8(a),(b) and (c) of plaintiff's amended statement of claim)	\$320,000.00
Damage occasioned by moving and re-installation of specialized equipment in new premises—(paragraphs 9(a)(i),(ii),(iii),(iv) and (v))	\$ 57,244.04
Additional damages occasioned by expropriation (paragraphs 9(b)(i),(ii),(iii),(iv),(v),(vi),(XI) and (XII))	\$ 80,152.00

No agreement had been reached at that stage for the items claimed in paragraphs 9(b)(vii), (viii),(IX) and (X) as follows:

(vii) demolition of building on premises, preparatory to aborted expansion	\$ 2,800
(viii) plans of expansion	\$ 7,500
(IX) Elevator	\$ 500
(X) Damages for delays resulting from alleged undertakings given by defendant's representatives that plaintiff could relocate in Chinatown as a result of which plaintiff's costs for reconstruction were increased by	\$111,000

Shortly before the hearing of this action the Appeal Court judgment in the case of *The Queen v. Trustee Board of the Presbyterian Church in Canada (supra)* was rendered, as a result of which defendant now found that it would have to pay interest to plaintiff despite the fact that it had remained in occupancy of the premises while constructing its new building elsewhere until nearly May 1st, 1974. Up to this time, defendant had been under the impression that in accordance with the jurisprudence under the former *Expropriation Act* no interest could be claimed by an expropriated party while remaining in possession of the premises rent free. As a result of this defendant at the opening of the hearing moved for leave to amend its statement of defence so as to claim rental from the date of expropriation, October 4, 1972, until April 30, 1974, or a period of approximately 19 months. Plaintiff opposed this amendment, which is really in the nature of a counterclaim, on the ground that its claim for damages as a result of the move had already been settled by agreement save for a few items remaining in issue and that it was now too late for defendant to make

Avant les auditions, les parties s'étaient entendues sur les chiffres suivants:

[TRADUCTION] La valeur de remplacement des biens immeubles expropriés (Paragraphes 8a),(b) et c) de la demande modifiée)	\$320,000.00
Dommages occasionnés par le déménagement et la réinstallation du matériel spécialisé dans les nouveaux locaux—(Paragraphes 9a)(i),(ii),(iii),(iv) et (v))	\$ 57,244.04
Dommages supplémentaires occasionnés par l'expropriation (Paragraphes 9b)(i),(ii),(iii),(iv),(v),(vi),(XI) et (XII))	\$ 80,152.00

Aucun accord n'était alors intervenu pour les postes réclamés aux paragraphes 9b)(vii), (viii),(IX) et (X) que voici.

[TRADUCTION] (vii) démolition de bâtiment sur les lieux, préalable à une extension qu'on n'a pas pu réaliser	\$ 2,800
(viii) plans d'extension	\$ 7,500
(IX) monte-charge	\$ 500
(X) Dommages pour retard dû aux promesses qu'auraient données des représentants de la défenderesse selon lesquelles la demanderesse pourrait se réinstaller dans le quartier chinois, à la suite de quoi les dépenses de reconstruction imputées à la demanderesse ont augmenté de	\$111,000

Le jugement de la Cour d'appel dans l'affaire *La Reine c. Le Bureau de fiducie de l'Église presbytérienne au Canada* (précitée) a été rendu peu avant l'audition de cette affaire, et la défenderesse en conclut qu'elle devra payer un intérêt à la demanderesse même si cette dernière a occupé les lieux jusqu'au 1^{er} mai 1974 environ durant la construction de son nouvel immeuble. Avant ce jugement, la défenderesse pensait qu'une partie expropriée qui reste en possession des lieux sans verser de loyer ne pouvait demander aucun intérêt conformément à la jurisprudence établie sous l'ancienne *Loi sur l'expropriation*. Par conséquent, la défenderesse a demandé à l'ouverture de l'audience l'autorisation de modifier son exposé de défense de façon à réclamer le loyer depuis le 4 octobre 1972, date d'expropriation, jusqu'au 30 avril 1974, soit une période approximative de 19 mois. La demanderesse s'est opposée à cette modification qui, en réalité, équivaut à une demande reconventionnelle, aux motifs que sa demande de dommages-intérêts faisant suite au déménagement, sauf pour ce qui concerne certains postes encore en litige, avait déjà été réglée par accord et

this counterclaim. Section 24(5) of the Act was invoked which reads as follows:

(5) For the purposes of subparagraphs (3)(b)(ii) and (4)(b)(ii), consideration shall be given to the time and circumstances in which a former owner was allowed to continue in occupation of the land after the Crown became entitled to take physical possession or make use thereof, and to any assistance given by the Minister to enable such former owner to seek and obtain alternative premises.

It is subparagraph (3)(b)(ii) referred to therein which would be applicable in the present case. It reads as follows:

(3) Where the owner of an expropriated interest was in occupation of any land at the time the notice of confirmation was registered and, as a result of the expropriation, it has been necessary for him to give up occupation of the land, the value of the expropriated interest is the greater of

(b) the aggregate of

(ii) the costs, expenses and losses arising out of or incidental to the owner's disturbance including moving to other premises, but if such cannot practically be estimated or determined, there may be allowed in lieu thereof a percentage, not exceeding fifteen, of the market value determined as set forth in subparagraph (i),

plus the value to the owner of any element of special economic advantage to him arising out of or incidental to his occupation of the land, to the extent that no other provision is made by this paragraph for the inclusion thereof in determining the value of the expropriated interest.

It is plaintiff's contention that since the items covered in section 24(3)(b)(ii) have already been settled section 24(5) cannot now be applied. Defendant for its part contends that since section 24(3)(b)(ii) refers to "owner's disturbance" subsection (5) could be applied in any event, even without an amended defence, since by permitting plaintiff to remain in undisturbed occupancy until the construction of its new premises could be completed it certainly reduced the "disturbance" element of plaintiff's claim, and furthermore the Court is not obliged to accept the terms of any settlement, and should not in this case as the settlement for the damage element of plaintiff's claim was made by defendant in good faith and under the impression that plaintiff would not be awarded interest on the additional amount of the claim during the period of its continued occupancy of the premises. In answer to this argument plaintiff contends that the Court should not use section 24(5) of the Act so as to reduce the interest claim indirectly when it has now been held that such

qu'il était maintenant trop tard pour présenter cette demande reconventionnelle. Voici le texte invoqué de l'article 24(5) de la Loi:

(5) Aux fins des sous-alinéas (3)b(ii) et (4)b(ii), on doit tenir compte du moment auquel et des circonstances dans lesquelles un titulaire a été autorisé à conserver l'occupation de l'immeuble après que la Couronne a acquis le droit d'en prendre matériellement possession ou d'en faire usage ainsi que de toute assistance fournie par le Ministre pour permettre à ce titulaire de chercher et d'obtenir des lieux de remplacement.

Le sous-alinéa (3)b(ii) auquel il est fait référence serait applicable en l'espèce. En voici le texte:

(3) Lorsque le titulaire d'un droit exproprié occupait l'immeuble à la date d'enregistrement de l'avis de confirmation et, qu'à la suite de l'expropriation, il lui a fallu renoncer à l'occupation de l'immeuble, la valeur du droit exproprié est le plus élevé des deux montants suivants:

b) l'ensemble

(ii) des frais, dépenses et pertes attribuables ou connexes au trouble de jouissance éprouvé par le titulaire, y compris son déménagement dans d'autres lieux, mais s'il n'est pas possible de les évaluer ou de les déterminer en pratique, on peut les remplacer par un pourcentage n'excédant pas quinze pour cent de la valeur marchande déterminée comme l'indique le sous-alinéa (i),

plus la valeur, pour le titulaire, de tout facteur représentant pour lui un avantage économique particulier attribuable ou connexe à son occupation de l'immeuble, dans la mesure où le présent alinéa ne prévoit pas par ailleurs l'inclusion de ce facteur dans la détermination de la valeur du droit exproprié;

La demanderesse prétend que l'article 24(5) ne peut pas s'appliquer puisque les postes de dépense inclus à l'article 24(3)b(ii) ont déjà été réglés. De son côté, la défenderesse prétend que le paragraphe (5) pourrait s'appliquer de toute façon, même sans modifier l'exposé de défense, puisque l'article 24(3)b(ii) se rapporte aux «troubles de jouissance éprouvée par le titulaire», étant donné que l'autorisation accordée à la demanderesse de bénéficier de l'occupation paisible jusqu'à achèvement de la construction de ses nouveaux locaux a certainement diminué l'importance du facteur «trouble de jouissance» invoqué par la demanderesse. La défenderesse prétend en outre que la Cour n'est pas tenue d'accepter les termes d'un règlement, et ne le devrait pas dans cette affaire puisque la défenderesse a proposé de bonne foi un règlement de l'indemnité réclamée par la demanderesse, étant sous l'impression que celle-ci ne se verrait pas accorder d'intérêt sur le montant supplémentaire de la réclamation pendant la durée de son occupation continue des lieux. En réponse à cet

interest can properly be claimed by virtue of section 33(3).

It might be convenient at this stage to quote this section which reads as follows:

33. (3) Where an offer has been accepted, interest is payable by the Crown from the date of the offer to the date judgment is given,

(a) at the basic rate on the amount by which the compensation exceeds the amount of the offer, and in addition

(b) at the rate of five per cent per annum on the compensation, if the amount of the offer is less than ninety per cent of the compensation;³

The meaning of "basic rate" appears in section 33(1).

Plaintiff further claims that the counterclaim would be prescribed in any event invoking section 29(1)(a) of the Act which reads as follows:

29. (1) Subject to section 28,

(a) a person entitled to compensation in respect of an expropriated interest may,

(i) at any time after the registration of the notice of confirmation, if no offer under section 14 has been accepted by him, and

(ii) within one year after the acceptance of the offer, in any other case,

commence proceedings in the Court by statement of claim for the recovery of the amount of the compensation to which he is then entitled.

contending that as plaintiff was obliged to commence its proceedings within one year from the date of the acceptance of the offer, which is the applicable date in the present case, then the same delay should apply to the counterclaim. Defendant however invokes section 29(1)(b) which reads as follows:

29. (1) Subject to section 28,

(b) the Attorney General of Canada may at any time after the registration of the notice of confirmation, whether or not proceedings under paragraph (a) have been commenced, file a notice in the matter in the Court setting forth

³ The concluding clause is not quoted here as it has no application as the offer was accepted before the date of possession which by definition was April 1, 1973 the date on which the Crown by virtue of its notice of December 21, 1972, became entitled to take possession.

argument, la demanderesse soutient que la Cour ne devrait pas se servir de l'article 24(5) de la Loi pour diminuer indirectement l'intérêt demandé alors qu'il vient d'être jugé qu'un tel intérêt peut être réclaté en vertu de l'article 33(3).

Il apparaît utile maintenant de citer cet article:

33. (3) Lorsqu'une offre a été acceptée, un intérêt est payable par la Couronne depuis la date de l'offre jusqu'à la date du prononcé du jugement,

a) au taux de base, sur le montant par lequel l'indemnité dépasse le montant de l'offre, et, par surcroît,

b) au taux de cinq pour cent l'an sur l'indemnité, si le montant de l'offre est inférieur à quatre-vingt-dix pour cent de l'indemnité;³

Le sens de «taux de base» apparaît à l'article 33(1).

La demanderesse prétend en outre que la demande reconventionnelle est de toute façon prescrite; elle invoque l'article 29(1)(a) de la Loi dont voici le texte:

29. (1) Sous réserve de l'article 28,

a) une personne qui peut prétendre à une indemnité pour un droit exproprié peut,

(i) à tout moment après l'enregistrement de l'avis de confirmation, si elle n'a accepté aucune offre faite en vertu de l'article 14, et

(ii) dans un délai d'un an à compter de l'acceptation de l'offre, dans tout autre cas,

engager des procédures devant le tribunal par voie d'exposé de la demande pour le recouvrement du montant de l'indemnité à laquelle elle a alors droit;

et elle soutient que, puisqu'elle était obligée d'engager ses procédures dans le délai d'un an à compter de la date de l'acceptation de l'offre, date applicable en l'espèce, le même délai devrait s'appliquer à la demande reconventionnelle. La défenderesse invoque cependant l'article 29(1)(b) dont voici le texte:

29. (1) Sous réserve de l'article 28,

b) le procureur général du Canada peut, à tout moment après l'enregistrement de l'avis de confirmation, que des procédures en vertu de l'alinéa a) aient été engagées ou non, produire auprès du tribunal un avis sur la question indiquant

³ La clause finale n'est pas citée ici car elle ne s'applique pas étant donné que l'offre a été acceptée avant la date de mise en possession qui par définition était le 1^{er} avril 1973, date à laquelle la Couronne était habilitée à prendre possession en vertu de sa notification du 21 décembre 1972.

- (i) the particulars of the expropriation in relation to any parcel of land to which the notice of confirmation relates,
- (ii) the names so far as they have been ascertained of each of the persons entitled to compensation in respect of an expropriated interest and the names of the persons who are to be parties to the proceedings,
- (iii) the amount of any offer made under section 14 to any of the persons who are to be parties to the proceedings, and
- (iv) such further facts as appear to be relevant.⁴

and emphasizes that as far as defendant is concerned such further facts as appear to be relevant can be invoked at any time. Defendant further invokes articles 2214 and 2215 of the Quebec *Civil Code* which read as follows:

Art. 2214. The rights of the crown to the principal of rents, dues, and revenues owing and payable to it, and to the capital sums accruing from the alienation or from the use of crown property, are also imprescriptible.

Art. 2215. All arrears of rents, dues, interest and revenues and all debts and rights, belonging to the crown, not declared to be imprescriptible by the preceding articles, are prescribed by thirty years.

The admissibility of the amendment was taken under advisement and the parties proceeded with their proof. Before the termination of same a further agreement was reached accepting plaintiff's claims under paragraphs 9(b)(vii) and (viii) of the amended statement of claim for demolition of the building on the premises preparatory to aborted expansion in the amount of \$2,800 and for expansion plans in the amount of \$7,500 and plaintiff withdrew its claim for the elevator in the amount of \$500 and for the damages occasioned by delay while seeking relocation in the amount of \$111,000. It was further agreed that solicitor's fees and costs would be fixed at \$15,000 including the costs of the present proceedings and appraiser's fees at \$9,170 and that interest would be payable in accordance with section 33 of the Act.

Before entering into any consideration of the merits of defendant's amended statement of defence it is necessary to decide whether this amendment should be permitted. There is no doubt that the Court has the right to grant leave to produce the amended statement of defence by virtue of its discretionary powers under Rule 420.

⁴ Underlining mine.

- (i) les détails de l'expropriation concernant tout terrain visé par l'avis de confirmation,
- (ii) les noms, dans la mesure où on peut les connaître, de chaque personne ayant droit à une indemnité pour un droit exproprié et les noms des personnes qui doivent être parties aux procédures,
- (iii) le montant de toute offre faite en vertu de l'article 14, à des personnes qui doivent être parties aux procédures, et
- (iv) les autres faits qui semblent être pertinents.⁴

et elle souligne qu'elle peut invoquer à tout moment, dans la mesure où elle est concernée, les autres faits qui semblent pertinents. La défendresse invoque en outre les articles 2214 et 2215 du *Code civil* du Québec dont voici le texte:

Art. 2214. Le droit de Sa Majesté au fonds des rentes, prestations et revenus à elle dus et payables, et aux sommes capitales provenant du prix de l'aliénation ou de l'usage des biens du domaine, sont aussi imprescriptibles.

Art. 2215. Les arrérages des rentes, prestations, intérêts et revenus, et les créances et droits appartenant à Sa Majesté non déclarés imprescriptibles par les articles qui précèdent, se prescrivent par trente ans.

La question de recevabilité de la modification a été prise en délibéré et les parties ont entrepris de présenter leurs preuves. Avant même d'en avoir terminé, un autre accord est intervenu aux termes duquel on accepte les réclamations que fait valoir la demanderesse aux paragraphes 9b)(vii) et (viii) de sa demande modifiée, c'est-à-dire \$2,800 pour la démolition de bâtiment préalable à la construction de l'extension qu'on n'a pas pu réaliser et \$7,500 pour les plans d'extension; la demanderesse a retiré sa réclamation d'un montant de \$500 pour le monte-charge et de \$111,000 pour les dommages résultant du retard pendant qu'elle cherchait un nouvel emplacement. En outre, l'accord fixait les honoraires d'avocats et les dépens à \$15,000, y compris les dépens des présentes procédures, et à \$9,170 les honoraires d'experts. Il a été également convenu que l'intérêt serait payable conformément à l'article 33 de la Loi.

Avant d'aborder le fond de l'exposé de défense modifiée, il faut décider si l'on doit accepter la modification. Il ne fait pas de doute qu'en vertu des pouvoirs discrétionnaires que lui reconnaît la Règle 420, la Cour a le droit d'autoriser la production de l'exposé de défense modifiée.

⁴ C'est moi qui souligne.

I have reached the conclusion that defendant's right to make an amendment seeking to claim rental from plaintiff is not prescribed by passage of time either under the provisions of the *Expropriation Act* or of the *Civil Code* of the Province of Quebec. I further reach the conclusion that section 24(5) of the *Expropriation Act* (*supra*) is not, as plaintiff contends, a section merely permitting an increase in the amount to be awarded when an expropriated party is required to give up occupation of the premises, but is on the contrary a section permitting the reduction of the amount awarded in circumstances in which a former owner is allowed to continue in occupation of the land after the Crown became entitled to take physical possession or make use thereof, or where the Minister has given assistance to the former owner to seek and obtain alternative premises, which latter provision does not apply in the present case. I believe that the amended statement of defence should therefore be received into the record and accordingly grant defendant's motion for leave to amend. This is not to say, however, that the amended defence should be sustained on the merits.

As has been pointed out, section 24(5) permits consideration to be given in the present case to the continued occupancy of the premises by plaintiff after the Crown was entitled to take possession of same but only for the purposes of subparagraph (3)(b)(ii) which is the paragraph providing for the calculation of the costs, expenses and losses arising out of or incidental to the owner's disturbance including moving to other premises. The claims under these headings had already been settled by the parties prior to the commencement of the trial and it may be noted the amounts originally claimed by plaintiff in its amended statement of claim for these items were somewhat reduced in the negotiated settlement. It may well be that defendant in making this settlement was under the impression that it would not be called upon to pay interest on the amount awarded until following the date on which plaintiff had surrendered the premises on May 1st, 1974, but, if so, this was an error in law although an understandable one in view of some of the previous jurisprudence, and this error does not in my view justify an admittedly belated claim for rental value of the premises while plaintiff remained in occupation, which claim would

J'ai conclu que le droit pour la défenderesse d'apporter une modification visant à réclamer un loyer à la demanderesse n'est pas éteint par la prescription ni en vertu des dispositions de la *Loi sur l'expropriation* ni de celles du *Code civil* de la province de Québec. Je conclus en outre que l'article 24(5) de la *Loi sur l'expropriation* (précité) n'autorise pas simplement, comme le soutient la demanderesse, une augmentation de la somme qui doit être accordée lorsqu'une partie expropriée doit renoncer à l'occupation des lieux, mais qu'il permet au contraire de diminuer les sommes accordées lorsqu'un ancien propriétaire a été autorisé à conserver l'occupation de l'immeuble après que la Couronne a acquis le droit d'en prendre matériellement possession ou d'en faire usage, ou lorsque le Ministre a aidé l'ancien propriétaire à chercher et à obtenir des lieux de remplacement, ce qui n'est pas le cas dans la présente affaire. C'est pourquoi je pense qu'il faudrait verser au dossier la demande modifiée et, par conséquent, autoriser la défenderesse à apporter sa modification. Cela ne revient pas à dire cependant que l'exposé de défense modifiée devrait être accueilli au fond.

Comme il a été souligné, l'article 24(5) permet de tenir compte, en l'espèce, de l'occupation continue des lieux par la demanderesse après que la Couronne a acquis le droit d'en prendre possession mais seulement aux fins du sous-alinéa (3)(b)(ii) qui prévoit le calcul des frais, dépenses et pertes attribuables ou connexes au trouble de jouissance éprouvé par le titulaire, y compris son déménagement dans d'autres lieux. Les réclamations en vertu de ces chapitres avaient déjà fait l'objet d'un accord entre les parties avant le début de l'audience et l'on remarquera que la demanderesse a quelque peu réduit dans l'accord négocié les sommes qu'elle réclamait au début pour ces postes dans sa demande modifiée. Il est fort possible que la défenderesse ait eu l'impression en négociant cet accord qu'il ne lui serait pas demandé de payer d'intérêt sur le montant accordé si ce n'est pour la période postérieure au 1^{er} mai 1974, jour où la demanderesse a quitté les lieux; cependant, si tel est le cas, il s'agissait, d'une erreur de droit qui, bien que concevable en raison de la jurisprudence antérieure, ne justifie pas à mon avis une réclamation reconnue tardive pour la valeur locative des lieux durant la période d'occupation de ceux-ci par

never have been made had defendant not found as a result of the Appeal Court judgment in the case of *The Queen v. Trustee Board of the Presbyterian Church in Canada (supra)* that it would have to pay interest to plaintiff during its period of continued occupancy after defendant became entitled to take possession. The old practice can now no longer be followed by virtue of the new *Expropriation Act* and the said jurisprudence, and it was at best a rough and inexact manner of reaching what approximated an equitable result. An expropriated owner who, as a matter of convenience to him, or because the Crown did not immediately require the property, was allowed to stay on the premises was usually not charged rent for this, but interest on the amount eventually awarded to him, or on the excess of this award over the amount previously paid, then commenced only from the date when he vacated the premises. It is evident that, depending on the amount of the award on the one hand, and the rental value of the premises on the other, the interest might amount to considerably more or considerably less than the rental value. If it were more there was of course nothing to prevent the owner from moving out so that interest would start to run. If it were less, the Crown frequently tolerated the situation until it actually needed to take physical possession of the property. Under the new Act it appears that the Crown in order to protect its interest will have to enter into lease agreements with the former owners of the property who remain in occupation after the date on which the Crown becomes entitled to take possession under the provisions of the Act.

This was recognized by defendant although not done in the present case. In a letter dated January 12, 1973, from J. R. Desnoyers, Acting Assistant Director of the Property Services Branch to plaintiff's solicitor, it is stated:

As to the Notice of Possession which was sent, the Department is only taking over administration of the property on April 1, 1973 as mentioned in the notice. Therefore this means that we will be entitled to receive rent for the premises expropriated from that date.

To the best of our knowledge vacant possession of the properties will not be required before October 1, 1973.

la demanderesse. Cette réclamation n'aurait jamais été faite si, par suite du jugement de la Cour d'appel rendu dans l'affaire *La Reine c. Le Bureau de fiducie de l'Église presbytérienne au Canada* (précitée), la défenderesse ne s'était aperçue qu'elle aurait à payer un intérêt à la demanderesse pour la période où celle-ci a continué à occuper les lieux après que la défenderesse eut acquis le droit d'en prendre possession. En vertu de la nouvelle *Loi sur l'expropriation* et de cette décision, il n'est plus possible de suivre l'ancienne pratique qui était au mieux un moyen approximatif et inexact pour parvenir à ce qui se rapprochait d'un résultat juste. Un propriétaire exproprié qui était autorisé à rester sur les lieux, parce que cela lui convenait ou parce que la Couronne n'exigeait pas immédiatement la propriété, ne devait pas habituellement payer un loyer pour cette raison, mais l'intérêt sur la somme qui lui était finalement attribuée ou sur la partie de cette somme qui excède celle versée antérieurement ne courait alors qu'à partir de la date à laquelle il avait quitté les lieux. Il est évident que l'intérêt, qui dépend d'une part de la somme accordée et d'autre part de la valeur locative des lieux, pouvait être d'un montant beaucoup plus élevé ou beaucoup moins élevé que la valeur locative. Si l'intérêt était supérieur, rien n'empêchait évidemment le propriétaire de partir pour que l'intérêt puisse commencer à courir. Si l'intérêt était inférieur, la Couronne tolérait souvent la situation jusqu'à ce qu'elle ait besoin de prendre possession matérielle de la propriété. Sous la nouvelle Loi, il semble que la Couronne, pour protéger son intérêt, doit conclure des baux avec les anciens propriétaires qui continuent d'occuper les lieux après la date à laquelle la Couronne acquiert le droit d'en prendre possession en vertu des dispositions de la Loi.

C'est ce qu'a reconnu la défenderesse, bien qu'elle n'ait pas agi de cette façon dans la présente affaire. Voici ce que déclare une lettre du 12 janvier 1973 envoyée par J. R. Desnoyers, Directeur adjoint suppléant de la Division des services immobiliers, à l'avocat de la demanderesse:

[TRADUCTION] En ce qui concerne l'avis de possession qui a été envoyé, le Ministère n'assumera la gestion de la propriété qu'à partir du 1^{er} avril 1973 comme le mentionne l'avis. Cela signifie par conséquent que nous pourrions percevoir à partir de cette date le loyer des lieux expropriés.

Autant que nous sachions, la libre possession des biens ne sera pas exigée avant le 1^{er} octobre 1973.

There was no follow up on this letter however nor any lease agreed to but plaintiff cannot claim not to have been warned that rent could be claimed. The Quebec *Civil Code*, article 1634 reads as follows:

Art. 1634. A person occupying an immovable by sufferance of the owner is presumed to be a lessee, saving proof to the contrary.

In such a case, the term of the lease is indeterminate. It begins with occupancy and carries with it the obligation to pay a rent corresponding to the rental value.

Plaintiff was certainly an occupant by sufferance within the meaning of this section and under an obligation to pay a rent corresponding to the rental value. Defendant contends that if this claim cannot be made by way of counterclaim in the present proceedings arising out of its amended statement of defence, separate proceedings could nevertheless be brought by virtue of the civil law and that this Court would have concurrent jurisdiction over such proceedings by virtue of section 17(4) of the *Federal Court Act*. Defendant argues that to avoid a multiplicity of proceedings this issue should be dealt with in the present case. While there is some merit to this argument I cannot conclude that defendant's counterclaim for rental can be brought at this time within section 24(5) and (3)(b)(ii) of the *Expropriation Act* so as to reduce the amounts already agreed to by the parties as a proper award under those sections. In reaching this conclusion I express no view as to whether defendant remains entitled to claim the said rental by way of appropriate proceedings in this Court or in the Superior Court of the Province of Quebec.

Having reached this conclusion it is unnecessary to deal with the amount which the Crown claims for the said rental, but since evidence was made with respect to this, and in view of the possibility of this judgment not being sustained in appeal, it is desirable to deal briefly with the evidence as to the amount involved.

Although defendant's amended statement of defence claimed rental from October 4, 1972, the date defendant became owner of the expropriated

Cependant, aucune suite n'a été donnée à cette lettre et aucun bail n'a été signé, mais la demanderesse ne peut pas prétendre ne pas avoir été prévenue qu'un loyer pouvait être réclamé. Voici ce que déclare l'article 1634 du *Code civil* du Québec:

Art. 1634. La personne qui occupe un immeuble avec la tolérance du propriétaire est présumée locataire, sauf preuve contraire.

Dans ce cas, le bail est à durée indéterminée. Il commence en même temps que l'occupation et comporte un loyer correspondant à la valeur locative.

La demanderesse était certainement un occupant toléré au sens de cet article. Elle était obligée de payer un loyer correspondant à la valeur locative. La défenderesse prétend que si cette réclamation ne peut être faite par voie de demande reconventionnelle dans les présentes procédures résultant de son exposé de défense modifiée, des poursuites différentes pourraient néanmoins être intentées en vertu du droit civil et que la Cour en vertu de l'article 17(4) de la *Loi sur la Cour fédérale* aurait une compétence concurrente pour connaître de ces poursuites. La défenderesse fait valoir qu'il faudrait joindre ce point litigieux à la présente affaire pour éviter une multiplicité de procédures. Même si cet argument présente un certain intérêt, je ne puis en conclure que la demande reconventionnelle de la défenderesse pour la valeur locative puisse être présentée à ce stade dans le cadre de l'article 24(5) et (3)(b)(ii) de la *Loi sur l'expropriation* de manière à diminuer les sommes déjà convenues par les parties comme dommages-intérêts suffisants en vertu de ces articles. En tirant cette conclusion, je n'exprime pas d'opinion sur la question de savoir si la défenderesse a le droit de réclamer ledit loyer par voie de procédures appropriées engagées devant la Cour fédérale ou devant la Cour supérieure de la province de Québec.

Étant parvenu à cette conclusion, il n'est pas nécessaire d'aborder la question de la somme réclamée par la Couronne pour ledit loyer. Mais étant donné qu'on a présenté des preuves à cet égard et que ce jugement peut ne pas être confirmé en appel, il apparaît souhaitable d'examiner brièvement les preuves en ce qui concerne la somme en cause.

Bien que dans son exposé de défense modifiée, la défenderesse réclame un loyer à partir du 4 octobre 1972, date à laquelle la défenderesse est deve-

property, it is in evidence that it only became entitled to possession of same as of April 1st, 1973. I am of the view that rental should only commence from the latter date. Defendant's counsel did not seriously dispute this in argument. There is some evidence that plaintiff commenced moving to its new premises some time during the month of April 1974, and may well have entirely vacated the old premises prior to May 1st of that year, but I believe that rental should be calculated on a monthly basis in any event and that if it were allowed it would therefore run until May 1st, 1974 or for a total period of 13 months.

Defendant's expert, James D. Raymond, commencing with the agreed figure of \$320,000 for plaintiff's lands and buildings calculated that in order for this sum to yield an 8% return the net net rental would be \$25,600 per annum. He also inspected the premises and reached the conclusion that the rental value on a net net basis would be about \$1.30 per square foot and as there were 18,569 square feet of floor space this would result in a rental of approximately \$24,000 per annum. Using both methods of calculation he arrived at a figure of approximately \$2,000 a month but in cross-examination he admitted that net net leases are usually for a long term whereas in the present case the plaintiff did not know how long it could occupy the premises and in fact in the letter advising it that rent could be charged it was indicated that the Crown might require vacant possession by October 1st, 1973. For this reason he would reduce the rental by about 25% arriving at a figure of \$1,500 per month.

Another expert, Mr. Raymond Sanschagrin, on behalf of plaintiff testified that a property next door rented by Lacote Realities Limited to Bédard and Gérard for a 66 month period from November 1st, 1970 to April, 1976, called for rent of \$23,400 for 39,819 square feet or about 59¢ a square foot, and on this basis the rental for plaintiff's property should be about \$913.00 a month. He also gave some evidence as to the taxes which plaintiff had to pay on the new property which it acquired while constructing its building on same before it could

nue propriétaire des biens expropriés, il est prouvé que celle-ci n'a acquis le droit d'en prendre possession que le 1^{er} avril 1973. J'estime que le loyer ne devrait être calculé qu'à partir de cette dernière date. L'avocat de la défenderesse ne l'a pas contesté sérieusement au cours des débats. Suivant certains éléments de preuve, la demanderesse a commencé à emménager dans ses nouveaux locaux au cours du mois d'avril 1974, et elle a vraisemblablement quitté entièrement les anciens avant le 1^{er} mai de cette même année, mais je crois qu'il faudrait calculer de toute façon le loyer sur une base mensuelle et que s'il était accordé, il partirait par conséquent du 1^{er} mai 1974, soit une période totale de 13 mois.

L'expert de la défenderesse, James D. Raymond, prenant comme point de départ le chiffre convenu de \$320,000 qui représente la valeur des terrains et bâtiments de la demanderesse, a calculé que pour cette somme rapporte 8%, le loyer net devrait s'élever à \$25,600 par an. Il a également examiné les lieux et en a conclu que la valeur locative nette serait d'environ \$1.30 le pied carré et que, puisqu'il y avait 18,569 pieds carrés de superficie de plancher, le loyer s'élèverait à environ \$24,000 par an. En utilisant les deux méthodes de calcul, il est parvenu à un chiffre mensuel d'environ \$2,000. Mais au cours du contre-interrogatoire, il a reconnu que les baux nets sont habituellement à long terme alors que dans la présente affaire la demanderesse ignorait la période durant laquelle elle pourrait occuper les locaux et en fait, dans la lettre l'avisant qu'un loyer pourrait être exigé, il était indiqué que la Couronne pourrait demander la libre possession le 1^{er} octobre 1973. Pour ce motif, il diminuerait la valeur locative d'environ 25% pour parvenir à un chiffre mensuel de \$1,500.

Raymond Sanschagrin, l'expert cité par la demanderesse, a déclaré que Lacote Realities Limited avait loué à Bédard et Gérard une propriété voisine pour 66 mois, à savoir du 1^{er} novembre 1970 à avril 1976 et avait demandé un loyer de \$23,400 pour une superficie de 39,819 pieds carrés, soit environ 59¢ le pied carré. Sur cette base, le loyer de la propriété de la demanderesse devrait s'élever à environ \$913 par mois. Il a également donné certaines indications relatives aux impôts que la demanderesse devait payer sur la propriété

move into it which more than offset the rental claimed for the subject property. This evidence cannot be accepted however as this introduces a new element by dealing with costs of reinstatement which only applies to institutions such as schools, hospitals, municipal or religious or charitable institutions under section 24(4) of the Act and not to the present plaintiff. Moreover, Mr. Sanschagrin's evidence was considerably weakened when in cross-examination he admitted that Lacote Real-
 ties and Bédard and Gérard are associated and therefore not dealing at arm's length and that the Lacote Realities building is very old while the main portion of plaintiff's building is much newer being only about eight years old. He also admitted that on the basis of his figures Lacote Realities Limited property would only yield about 3½% income on its value. Mr. Raymond when recalled stated that he knows the said property well as he acted for the Crown in connection with the settlement of Lacote Realities claim and that of the tenant, Bédard and Gérard, in the expropriation of that property the Lacote Realities claim being settled on an income approach at 7½%, and the settlement with Bédard and Gérard added 50¢ a foot to the rental called for by the lease in order to reach an agreed economic rental. He stated that he had examined various comparables in arriving at his figure of \$1.30 a foot for the subject property. His evidence of rental value appears therefore to have been made on a much sounder basis than that of the other witness, and if the counterclaim of defendant for rental were to be allowed I would have allowed the sum of \$1,500 a month for 13 months or a total of \$19,500.

To summarize, plaintiff is entitled to the following amounts as agreed to between the parties.

Replacement value of expropriated immoveables.	\$320,000.00
Damage occasioned by moving and re-installation of specialized equipment.	\$ 57,244.04
Additional damages occasioned by expropriation.	\$ 80,152.00

qu'elle venait d'acquérir pendant qu'elle y construisait son édifice avant de pouvoir emménager, lesquels impôts faisaient plus que neutraliser le loyer réclamé pour la propriété en cause. Cependant, il n'est pas possible de recevoir ce témoignage car il introduit un nouvel élément relatif au coût de réinstallation qui ne s'applique qu'aux établissements scolaires, hospitaliers ou municipaux ou aux institutions religieuses ou charitables visés à l'article 24(4) de la Loi et non pas à la présente demanderesse. De plus, la déposition de Sanschagrin a considérablement perdu de sa force lorsqu'il a reconnu au cours du contre-interrogatoire que Lacote Realities et Bédard et Gérard étaient associés, que par conséquent des liens de dépendance intervenaient et que l'édifice de Lacote Realities est très vieux alors que dans l'ensemble l'édifice de la demanderesse est beaucoup plus récent puisqu'il ne date que d'environ huit ans. Il a reconnu également qu'en prenant ses chiffres pour point de départ, la propriété de Lacote Realities Limited ne rapporterait un revenu que d'environ 3½%. Raymond, lorsqu'il fut appelé à nouveau, déclara qu'il connaissait bien ladite propriété puisqu'il représentait la Couronne pour le règlement de la réclamation de Lacote Realities et celle des locataires Bédard et Gérard au cours de l'expropriation, la réclamation de Lacote Realities étant réglée sur la base d'un revenu de 7½%, et que le règlement avec Bédard et Gérard augmentait le loyer prévu au bail de 50¢ le pied carré afin de parvenir à un accord sur la valeur locative économique. Pour arriver à ce chiffre de \$1.30 le pied carré pour la propriété en cause, il déclara avoir examiné diverses propriétés comparables. Sa déposition relative à la valeur locative semble par conséquent reposer sur une base beaucoup plus saine que celle de l'autre témoin et s'il fallait recevoir la demande reconventionnelle de la défenderesse pour le loyer, j'accorderais un montant mensuel de \$1,500 pour 13 mois, soit un total de \$19,500.

En résumé, la demanderesse a droit aux sommes suivantes dont sont convenues les parties:

Valeur de remplacement des biens immeubles expropriés.	\$320,000.00
Domages occasionnés par le déménagement et la réinstallation du matériel spécialisé.	\$ 57,244.04
Domages supplémentaires occasionnés par l'expropriation.	\$ 80,152.00

Demolition of building on premises preparatory to aborted expansion.	\$ 2,800.00
Plans for expansion.	\$ 7,500.00

TOTAL	\$467,696.04
-------	--------------

On January 8th, 1973, the plaintiff accepted without prejudice the sum of \$335,700 leaving a balance due of \$131,996.04. The basic rate is defined in section 33(1) of the Act as follows:

“basic rate” means a rate determined in the manner prescribed by any order made from time to time by the Governor in Council for the purposes of this section, being not less than the average yield, determined in the manner prescribed by such order, from Government of Canada treasury bills.

No evidence was made as to what this rate would be at the time in question. In argument counsel for defendant suggested 8% and this was not seriously disputed. If the parties are not satisfied to agree on this rate one or the other can no doubt readily obtain the necessary information to apply the basic rate to the amount of \$131,996.04 from the date of the offer on December 21st, 1972 to the date of judgment. In addition to this since the amount of the offer was less than 90% of the compensation as appears from the above figures, additional interest will be payable at the rate of 5% on the amount of \$467,696.04 from December 21st, 1972 to the date of judgment. In addition additional amounts are payable for solicitor’s fees including court costs as agreed amounting to \$15,000 and appraiser’s fees of \$9,170.

Démolition de bâtiment sur les lieux, préalable à une extension qu’on n’a pu réaliser.	\$ 2,800.00
Plans d’extension.	\$ 7,500.00

TOTAL	\$467,696.04
-------	--------------

Le 8 janvier 1973, la demanderesse a accepté sous toute réserve la somme de \$335,700, ce qui laisse un solde dû s’élevant à \$131,996.04. Voici comment l’article 33(1) de la Loi définit le taux de base:

«taux de base» désigne un taux, déterminé de la manière prescrite par un décret rendu, à l’occasion, par le gouverneur en conseil aux fins du présent article; il n’est pas inférieur au rendement moyen des bons du Trésor du gouvernement du Canada, déterminé de la manière prescrite par ce décret.

Rien n’indique quel était ce taux à l’époque considérée. Au cours des débats, l’avocat de la défendresse a proposé un taux de 8% et celui-ci n’a pas été sérieusement contesté. Si les parties ne s’accordent pas sur ce taux, elles peuvent obtenir sans aucun doute l’information nécessaire pour appliquer le taux de base au montant de \$131,996.04 depuis le 21 décembre 1972, date de l’offre, jusqu’à la date du jugement. De plus, puisque le montant de l’offre était inférieur à 90% de l’indemnité comme il ressort des chiffres précédents, il sera payé un intérêt supplémentaire au taux de 5% sur la somme de \$467,696.04 depuis le 21 décembre 1972 jusqu’à la date de jugement. En outre, il devra être payé comme convenu \$15,000 pour les honoraires d’avocats y compris les frais de justice ainsi que \$9,170 pour les honoraires d’experts.