

T-386-90

T-386-90

May Bros. Farms Ltd. (Plaintiff)

v.

Her Majesty The Queen (Defendant)INDEXED AS: *MAY BROS. FARMS LTD. v. CANADA (T.D.)*

Trial Division, Reed J.—Vancouver, December 11 and 14, 1990.

Income tax — Income calculation — Capital cost allowance — Farming Rights Agreement granting taxpayer profit à prendre with respect to approximately 198 acres of cranberry lots and allowing it to manage and harvest cranberries — Agreement within Class 14 of Schedule II of Income Tax Act — Taxpayer subsequently purchasing fee simple in 200 acres of same lots — Whether taxpayer's rights under Farming Rights Agreement merged with fee simple and whether still owner of Class 14 property — If so, entitled to terminal loss for 1981 taxation year — Allocation of amount paid for Farming Rights Agreement — Conditions for merger not met — Action dismissed.

Real property — Whether purchase of freehold interest in 200 acres of cranberry lots resulting in merger of interest with prior profit à prendre — Meaning of "merger" in law of real property — More than coincidence of time required for merger — Interest in estates must coalesce with lesser interest drowned in greater — In instant case, intervening estate existing as two interests in land not having coalesced.

STATUTES AND REGULATIONS JUDICIALLY CONSIDERED

Income Tax Act, S.C. 1970-71-72, c. 63, s. 20(16) [as am. by S.C. 1977-78, c. 1, s. 14; 1980-81-82-83, c. 48, s. 10].

Income Tax Regulations, C.R.C., c. 945, Schedule II, Class 14.

CASES JUDICIALLY CONSIDERED
DISTINGUISHED:

Re The Queen in right of Manitoba and Senick (1982), 134 D.L.R. (3d) 586; [1982] 3 W.W.R. 589; 17 Man. R. (2d) 257 (Man. C.A.); *R. in right of the Province of British Columbia v. Tener et al.*, [1985] 1 S.C.R. 533; (1985), 17 D.L.R. (4th) 1; [1985] 3 W.W.R. 673; 32 L.C.R. 340; 59 N.R. 82; 36 R.P.R. 291; *Burton v. Barclay and Another* (1831), [1824-34] All E.R. Rep. 437 (C.P.); *R. v. Compagnie Immobilière BCN Ltée*, [1979] 1 S.C.R. 865; (1979), 97 D.L.R. (3d) 238; [1979] CTC 71; 79 DTC 5068; 25 N.R. 361.

May Bros. Farms Ltd. (demanderesse)

c.

a

Sa Majesté la Reine (défenderesse)RÉPERTORIÉ: *MAY BROS. FARMS LTD. c. CANADA (1^{re} INST.)*

b Section de première instance, juge Reed—Vancouver, 11 et 14 décembre 1990.

Impôt sur le revenu — Calcul du revenu — Allocation du coût en capital — Contrat relatif aux droits d'agriculture accordant au contribuable un profit à prendre visant quelque 198 acres de champs de canneberges et l'autorisant à cultiver et à cueillir des canneberges — Le contrat appartient à la catégorie 14 de l'annexe II de la Loi de l'impôt sur le revenu — Acquisition subséquente par le contribuable d'un fief simple visant 200 acres des mêmes parcelles de terrain — Y a-t-il eu fusion entre les droits du contribuable aux termes du contrat relatif aux droits d'agriculture et le fief simple, et le contribuable possède-t-il toujours des biens de la catégorie 14? — Le cas échéant, le contribuable a droit à une perte finale pour l'année d'imposition 1981 — Répartition de la somme versée en contrepartie du contrat relatif aux droits d'agriculture — Non-respect des conditions relatives à la fusion — Action rejetée.

Biens immeubles — L'acquisition d'un droit de propriété franche visant 200 acres de champs de canneberges a-t-elle emporté la fusion de ce droit avec le profit à prendre accordé précédemment? — Définition du mot «fusion» en droit immobilier — La fusion requiert plus qu'une simple coïncidence — Les droits sous-jacents aux domaines doivent se fondre, et le domaine moins étendu doit être englobé par le plus grand — En l'espèce, il existe un domaine interposé vu que les deux intérêts fonciers ne se sont pas fondus l'un avec l'autre.

LOIS ET RÈGLEMENTS

Loi de l'impôt sur le revenu, S.C. 1970-71-72, chap. 63, art. 20(16) [mod. par S.C. 1977-78, chap. 1, art. 14; 1980-81-82-83, chap. 48, art. 10].

Règlement de l'impôt sur le revenu, C.R.C., chap. 945, annexe II, catégorie 14.

JURISPRUDENCE
DISTINCTION FAITE AVEC:

Re The Queen in right of Manitoba and Senick (1982), 134 D.L.R. (3d) 586; [1982] 3 W.W.R. 589; 17 Man. R. (2d) 257 (C.A. Man.); *R. du chef de la province de la Colombie-Britannique c. Tener et autre*, [1985] 1 R.C.S. 533; (1985), 17 D.L.R. (4th) 1; [1985] 3 W.W.R. 673; 32 L.C.R. 340; 59 N.R. 82; 36 R.P.R. 291; *Burton v. Barclay and Another* (1831), [1824-34] All E.R. Rep. 437 (C.P.); *R. c. Compagnie Immobilière BCN Ltée*, [1979] 1 R.C.S. 865; (1979), 97 D.L.R. (3d) 238; [1979] CTC 71; 79 DTC 5068; 25 N.R. 361.

AUTHORS CITED

Cheshire, Geoffrey Chevalier and Burn, E. H. *Cheshire and Burn's Modern Law of Real Property*, 14th ed. London; Edinburgh: Butterworths Co. Ltd., 1988.

Oosterhoff, A. H. and Rayner, W. B. *Anger and Honsberger Law of Real Property* (2nd ed. vol. 2, Aurora, Ontario: Canada Law Book Inc., 1985).

COUNSEL:

Gordon S. Funt for plaintiff.
M. J. Weder for defendant.

SOLICITORS:

Fraser & Beatty, Vancouver, for plaintiff.

Deputy Attorney General of Canada for defendant.

The following are the reasons for judgment rendered in English by

REED J.: The issue in this case is a very narrow one: did the plaintiff's purchase of the freehold interest in 200 acres of cranberry lots, on October 14, 1980, result in a merger of that interest and a prior profit à prendre the plaintiff held with respect to those same lots? If a merger took place, the plaintiff no longer held, in his 1981 taxation year, Class 14 property and was entitled to a terminal loss with respect thereto.

On December 13, 1977 a corporation by the name of Bell Farms Limited ("Bell") leased 200 acres of cranberry lots from Wingly Enterprises Ltd. ("Wingly"). The lease had a five-year term and expired on December 31, 1983. Bell subsequently subleased a very small portion of the lands (2 acres) to a Mr. Sidhu. This lease was designed to expire on December 31, 1983, the same date as Bell's head lease. In March of 1980, Bell sought to sublease the rest of the land, to the plaintiff. Wingly, however, pursuant to the terms of its lease to Bell, had the right to refuse to consent to a sublease. Wingly did refuse. The plaintiff and Bell, on June 27, 1980, therefore, concluded two agreements: a Farming Rights Agreement and an Option and Indemnity Agreement. The second agreement never became operative and both coun-

DOCTRINE

Cheshire, Geoffrey Chevalier and Burn, E. H. *Cheshire and Burn's Modern Law of Real Property*, 14^e éd., London; Edinburgh: Butterworths Co. Ltd., 1988.

Oosterhoff, A. H. and Rayner, W. B. *Anger et Honsberger Law of Real Property*, 2^e éd., vol. 2, Aurora, Ontario: Canada Law Book Inc., 1985.

AVOCATS:

Gordon S. Funt pour la demanderesse.
M. J. Weder pour la défendresse.

PROCUREURS:

Fraser & Beatty, Vancouver, pour la demanderesse.

Le sous-procureur général du Canada pour la défendresse.

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

LE JUGE REED: La question en litige est très simple: l'acquisition par la demanderesse, le 14 octobre 1980, d'un droit de propriété franche sur deux cents acres destinés à la culture des canneberges a-t-elle entraîné la fusion de ce droit avec le profit à prendre que détenait déjà la demanderesse à l'égard des mêmes parcelles de terrain? Si tel a été le cas, la demanderesse ne possédait plus, au cours de son année d'imposition 1981, de biens de la catégorie 14 et elle avait droit à une perte finale à cet égard.

Le 13 décembre 1977, une corporation appelée Bell Farms Limited («Bell») a loué deux cents acres de terrain destinés à la culture des canneberges appartenant à Wingly Enterprises Ltd. («Wingly»). Le bail, dont la durée était de cinq ans, a expiré le 31 décembre 1983. Par la suite, Bell a sous-loué une infime partie des parcelles de terrain (soit deux acres) à M. Sidhu. Ce bail devait expirer le 31 décembre 1983, c.-à-d. au même moment que le bail principal. Au mois de mars 1980, Bell a tenté de sous-louer le reste des parcelles de terrain à la demanderesse, mais Wingly a exercé le droit que lui conférait le bail liant à Bell de refuser de consentir à la sous-location. Le 27 juin 1980, la demanderesse et Bell ont par conséquent conclu deux contrats, l'un relatif aux droits d'agriculture et l'autre prévoyant une option et une indemnisation. Le deuxième contrat n'étant jamais devenu opposable, les deux avocats

sel agree that it can be ignored for the purposes of this case.

Both counsel agree that the Farming Rights Agreement granted the plaintiff a profit à prendre with respect to the approximate 198 acres in question. The plaintiff paid Bell \$1,000,000 for the rights obtained under the agreement. The terms of that agreement provide, in part:

4.00 MANAGE AND HARVEST

4.01 During the remainder of the term of the Lease May Bros may enter upon, together with its servants, agents, licencees and invitees and all necessary machinery and equipment therefor, and occupy that portion of the Lands which is not subject to Sukhminder Sidhu and to Gill Growers Ltd. respectively, ("the Cranberry Land"), for the purpose of managing and harvesting the cranberries grown thereon, including without limitation, the rights to maintain all control procedures, apply all necessary insecticides and herbicides, apply all fertilizers, irrigate, weed, cultivate, and harvest crops, and shall incur all costs therefor and receive all proceeds therefrom.

4.02 Bell shall remain in legal possession of the Cranberry Land, but shall not interfere with the managing and harvesting by May Bros in any manner whatsoever save as provided in paragraph 4.03 hereof.

4.03 Bell shall be entitled to all prunings of the Bergman variety of cranberries which are not required to properly fill in upon the Cranberry Land, and may prune such cranberries for that purpose, provided however that May Bros shall have the absolute and unfettered discretion as to the time, standard and method of such pruning.

5.00 NON ASSIGNMENT OF LEASE

In the event that Wingly Enterprises Ltd. consents to the assignment of the Lease to May Bros Bell shall assign the Lease and until that event the Lease shall not be assigned or sublet to May Bros or to any other person, firm or corporation.

6.00 RELATIONSHIP

6.01 Nothing herein contained, nor any of the acts of the parties hereunder, shall be deemed to create any relationship of landlord and tenant between the parties hereto.

6.02 Bell shall not be entitled to any compensation hereunder save the Price and the rights given in paragraph 4.03.

6.03 Bell shall have legal possession of the Lands and the right to occupy the Lands, and May Bros shall not have legal possession of the Lands.

On October 14, 1980 the plaintiff purchased the fee simple in the 200 acres (including the 2 acres which had been leased by Bell to Sidhu) from Wingly.

The plaintiff and the defendant agree that the plaintiff's rights under the Farming Rights Agreement fall within Class 14 of Schedule II of the *Income Tax Regulations* [C.R.C., c. 945]. Class 14 property, at the relevant time, was described as:

conviennent qu'il peut être écarté aux fins des présentes.

Les deux parties conviennent que le contrat relatif aux droits d'agriculture accordait à la demanderesse un profit à prendre visant les quelques cent quatre-vingt-dix-huit acres en cause. La demanderesse a versé à Bell 1 000 000 \$ en contrepartie des droits ainsi obtenus. Voici un extrait du contrat:

4.00 CULTURE ET CUEILLETTE

4.01 Jusqu'à l'expiration du bail, May Bros, ses préposés, ses mandataires, ses titulaires de permis et ses invités ont accès aux parcelles de terrain non assujetties à Sukhminder Sidhu et à Gill Growers Ltd. (les «champs de canneberges»), peuvent occuper celles-ci et y apporter les machines et le matériel requis, aux fins de cultiver et de cueillir les canneberges qui y poussent, notamment pour procéder aux contrôles voulus, répandre les insecticides et les herbicides nécessaires, épandre des engrais, irriguer, désherber et cultiver ainsi que pour cueillir les fruits, et la demanderesse engage tous les frais qui se rattachent à ces activités et touche le produit qui en découle.

4.02 Bell conserve la possession juridique des champs de canneberges, mais elle s'abstient de nuire de quelque manière que ce soit, sauf ce que prévoit la clause 4.03, aux activités de May Bros qui sont liées à la culture et à la cueillette.

4.03 Bell peut effectuer toutes les tailles d'arbustes de canneberges de type Bergman qui ne sont pas nécessaires à l'utilisation optimale des champs de canneberges; May Bros a toutefois le pouvoir discrétionnaire, à la fois inconditionnel et illimité, de déterminer le moment, l'ampleur et le mode de la taille.

5.00 INCESSIBILITÉ DU BAIL

Si Wingly Enterprises Ltd. y consent, Bell cède le bail à May Bros; le bail ne peut faire l'objet ni d'une cession ni d'une sous-location à May Bros ou à une autre personne, physique ou morale, avant l'obtention de ce consentement.

6.00 LIEN DE DROIT

6.01 Aucune disposition des présentes ni aucun acte accompli par les parties n'est réputé lier les parties à titre de bailleur et de preneur.

6.02 Bell n'a droit, aux termes des présentes, à aucune autre rétribution que le prix et les droits conférés à la clause 4.03.

6.03 La possession juridique des parcelles de terrain et le droit d'occuper celles-ci sont dévolus à Bell; May Bros n'a pas la possession juridique des parcelles de terrain.

Le 14 octobre 1980, la demanderesse a fait l'acquisition auprès de Wingly d'un fief simple visant les deux cents acres (y compris les deux acres que Bell avait cédés à bail à M. Sidhu).

Les parties s'entendent sur le fait que les droits de la demanderesse aux termes du contrat relatif aux droits d'agriculture appartiennent à la catégorie 14 de l'annexe II du *Règlement de l'impôt sur le revenu* [C.R.C., chap. 945]. Voici la description de la catégorie 14 alors applicable:

CLASS 14

Property that is a patent, franchise, concession or licence for a limited period in respect of property, except

(a) franchise, concession or licence in respect of minerals, petroleum, natural gas, other related hydrocarbons or timber and property relating thereto (except a franchise for distributing gas to consumers or a licence to export gas from Canada or from a province) or in respect of a right to explore for, drill for, take or remove minerals, petroleum, natural gas, other related hydrocarbons or timber;

(b) a leasehold interest; or

(c) a property included in Class 23.

The plaintiff argues that upon acquiring the fee simple from Wingly its rights under the Farming Rights Agreement were merged with the fee simple and, therefore, after that date the plaintiff no longer owned any Class 14 property. It is argued that, as a result, subsection 20(16) [as am. by S.C. 1977-78, c. 1, s. 14; 1980-81-82-83, c. 48, s. 10] of the *Income Tax Act* [ITA] [S.C. 1970-71-72, c. 63] triggers a terminal loss for the plaintiff's 1981 taxation year. At the relevant time, subsection 20(16) read:

20. ...

(16) Notwithstanding paragraphs 18(1)(a),(b) and (h), where at the end of a taxation year,

(a) the aggregate of all amounts determined under subparagraphs 13(21)(f)(i) to (ii.1) in respect of depreciable property of a particular prescribed class of a taxpayer exceeds the aggregate of all amounts determined under subparagraphs 13(21)(f)(iii) to (viii) in respect of depreciable property of that class of the taxpayer, and

(b) the taxpayer no longer owns any property of that class,

in computing the taxpayer's income for the year

(c) there shall be deducted the amount of the excess determined under paragraph (a), and

(d) no amount shall be deducted for the year under paragraph 1(a) in respect of property of that class,

and the amount of the excess determined under paragraph (a) shall be deemed to have been deducted under paragraph (1)(a) in computing the taxpayer's income for the year from a business or property. [Underlining added.]

The plaintiff claims that the \$1,000,000 paid for the Farming Rights Agreement should be allocated so that, for the purposes of its 1980 and 1981 taxation year, deductions of \$3,117.70 and \$996,882.30 respectively are allowed.

CATÉGORIE 14

Les biens constitués par un brevet, une concession ou un permis de durée limitée à l'égard des biens, sauf

a) une concession ou permis à l'égard de minéraux, de pétrole, de gaz naturel, d'autres hydrocarbures connexes ou de bois et des biens y afférents (excepté une concession pour la distribution de gaz aux consommateurs ou un permis d'exportation de gaz du Canada ou d'une province) ou à l'égard d'un droit d'exploration, de forage, de prise ou d'enlèvement concernant des minéraux, du pétrole, du gaz naturel, d'autres hydrocarbures connexes ou du bois;

b) une tenure à bail; ou

c) un bien compris dans la catégorie 23.

La demanderesse soutient qu'au moment de l'acquisition du fief simple auprès de Wingly, ses droits aux termes du contrat relatif aux droits d'agriculture se sont fondus avec le fief simple de sorte qu'elle ne possédait plus, dès lors, de biens de la catégorie 14. Elle prétend en outre que le paragraphe 20(16) [mod. par S.C. 1977-78, chap. 1, art. 14; 1980-81-82-83, chap. 48, art. 10] de la *Loi de l'impôt sur le revenu* [Loi] [S.C. 1970-71-72, chap. 63] lui permet, par conséquent, de déduire une perte finale pour l'année d'imposition 1981. Voici le libellé du paragraphe 20(16) alors applicable:

20. ...

(16) Nonobstant les alinéas 18(1)a),b) et h), lorsque, à la fin d'une année d'imposition,

a) le total des montants déterminés en vertu des sous-alinéas 13(21)f)(i) à (ii.1), à l'égard des biens amortissables d'une catégorie prescrite donnée qui appartiennent à un contribuable, est supérieur au total des montants déterminés en vertu des sous-alinéas 13(21)f)(iii) à (viii), à l'égard des biens amortissables de cette catégorie qui appartiennent au contribuable, et

b) que ce dernier ne possède plus de biens de ladite catégorie,

dans le calcul de son revenu pour l'année

c) il doit déduire l'excédent déterminé en vertu de l'alinéa a), et

d) il ne doit déduire aucun montant pour l'année en vertu de l'alinéa (1)a) à l'égard des biens de ladite catégorie,

et, l'excédent déterminé en vertu de l'alinéa a) est réputé avoir été déduit en vertu de l'alinéa (1)a) dans le calcul du revenu, pour l'année, qu'il a tiré d'une entreprise ou d'un bien. [C'est moi qui souligne.]

La demanderesse soutient que la somme de 1 000 000 \$ versée en contrepartie du contrat relatif aux droits d'agriculture devrait être répartie de telle manière que 3 117,70 \$ et 996 882,30 \$ soient déductibles pour ses années d'imposition 1980 et 1981 respectivement.

The defendant's position is that no merger occurred and that the \$1,000,000 which was paid for the Farming Rights Agreement should be allocated over the life of that agreement, pursuant to paragraph 20(1)(a), Regulation 1100, and Class 14 of Schedule II of the *Income Tax Regulations*. The defendant's allocation of the \$1,000,000 is as follows:

1980	\$ 2,341
1981	284,711
1982	284,711
1983	284,711
1984	143,526
	<u>\$ 1,000,000</u>

There is no dispute concerning the respective calculations. The only dispute is whether the purchase of the fee simple, in October of 1980, resulted in a merger.

It is stated in Cheshire and Burn, *Modern Law of Real Property* (14th Edition, 1988), at page 875:

The term *merger* means that, where a lesser and a greater estate in the same land come together and vest, without any intermediate estate, in the same person and in the same right, the lesser is immediately annihilated by operation of law. It is said to be "merged", i.e. sunk or drowned, in the greater estate. [Underlining added.]

In Anger and Honsberger *Law of Real Property* (2nd edition, 1985), at page 1493 it is stated:

At common law, whenever a particular estate and a subsequent greater estate become vested in the same person, with no intervening estate in another person, the smaller particular or preceding estate became merged or drowned in the greater subsequent estate. [Underlining added.]

Counsel for the plaintiff cites: *Re the Queen in right of Manitoba and Senick* (1982), 134 D.L.R. (3d) 586 (Man. C.A.); *R. in right of The Province of British Columbia v. Tener et al.*, [1985] 1 S.C.R. 533; *Burton v. Barclay and Another* (1831), [1824-34] All E.R. Rep. 437 (C.P.); *R. v. Compagnie Immobilière BCN Ltée*, [1979] 1 S.C.R. 865.

None of these cases assist the plaintiff. The *Senick* case merely establishes that a profit à

La défenderesse estime pour sa part qu'aucune fusion n'a eu lieu et que la contrepartie de 1 000 000 \$ doit être répartie sur toute la période de validité du contrat relatif aux droits d'agriculture, suivant l'alinéa 20(1)a) de la Loi, le Règlement 1100 de la Loi et la catégorie 14 de l'annexe II du *Règlement de l'impôt sur le revenu*. La défenderesse a d'ailleurs réparti la somme comme suit:

<i>a</i>			
<i>b</i>	1980	2 341 \$	
	1981	284 711	
	1982	284 711	
	1983	284 711	
	1984	143 526	
<i>c</i>		<u>1 000 000 \$</u>	

Les calculs de chacune des parties ne sont pas contestés. La seule question en litige consiste à savoir si l'acquisition du fief simple en octobre 1980 a emporté fusion.

Voici un extrait, à la page 875, de *Modern Law of Real Property* (14^e édition, 1988), dont les auteurs sont Cheshire et Burn:

[TRADUCTION] Lorsqu'il y a *fusion*, c.-à-d. lorsqu'un domaine moins étendu et un domaine plus étendu sur un même bien-fonds sont réunis et sont dévolus comme un seul droit, à l'exclusion de tout domaine intermédiaire, à une même personne, le domaine moins étendu disparaît automatiquement en application de la loi. On dit alors que celui-ci se «fond» avec le plus étendu, qu'il est absorbé par ce dernier. [C'est moi qui souligne.]

On peut également lire, dans *Law of Real Property* (2^e édition, 1985), dont les auteurs sont Anger et Honsberger, à la page 1493:

[TRADUCTION] En common law, lorsqu'un domaine particulière et un domaine subséquent plus étendu sont dévolus à une même personne, à l'exclusion de tout domaine interposé dévolu à autrui, le domaine particulière ou le domaine précédent se fond avec le domaine subséquent plus étendu ou est englobé par celui-ci. [C'est moi qui souligne.]

L'avocat de la demanderesse s'appuie sur les arrêts suivants: *Re the Queen in right of Manitoba and Senick* (1982), 134 D.L.R. (3d) 586 (C.A. Man.); *R. du chef de la province de la Colombie-Britannique c. Tener et autre*, [1985] 1 R.C.S. 533; *Burton v. Barclay and Another* (1831), [1824-34] All E.R. Rep. 437 (C.P.); *R. c. Compagnie Immobilière BCN Ltée*, [1979] 1 R.C.S. 865.

Or, cette jurisprudence n'appuie nullement la thèse de la demanderesse. Dans l'affaire *Senick*,

prendre can be irrevocable in the sense that it is not terminable at will as a licence might be. The *Tener* case determined that a person who held mineral rights (a profit à *prendre in gross*) and who could not exploit them because the Crown refused to grant a park use permit, allowing access to the minerals, was entitled to compensation for the “expropriation” of the mineral rights which had occurred. In the course of this decision, Madame Justice Wilson, by way of *dicta*, commented, at page 542:

Profits à prendre in gross are extinguished by unity of seisin, i.e., if the holder of the profit either:

(a) releases it in favour of the owner of the land in which the profit subsists; or

(b) becomes the owner of the land in which the profit subsists.

The extinguishment arises from the fact that if the ownership of the profit and the ownership of the land in which the profit subsists devolve on the same person, the profit can no longer exist as a separate interest in the land. The profit merges in the fee and is extinguished. [Underlining added.]

I do not think this explanation assists the plaintiff. In the first place, the plaintiff's profit à *prendre* carried with it a right of access or entry on to the land in order to exploit the right given to cultivate and harvest the cranberries. More importantly, however, the comment by Madame Justice Wilson was made in the context of a case where there was no issue raised with respect to the possibility of an intervening estate. The comment simply cannot be taken out of context to support the broader interpretation which is sought to be put on it.

The *Burton* case deals with a situation in which merger did not occur because a reversionary interest remained with the lessee as a result of a sublease which was not co-extensive in time with lessee's head lease. An intervening estate was held to exist because there was a reversionary right for a period of 21 days. The *Compagnie Immobilière BCN* case deals with a situation in which a merger did occur but there is no suggestion in it that an intervening estate might be involved.

As I understand counsel's argument, it is that because the Farming Rights Agreement between Bell and the plaintiff terminated on the same date as Bell's head lease and because of Madame Jus-

tout ce qui a été établi c'est que le profit à prendre peut être irrévocable en ce sens qu'il ne peut être annulé à volonté comme un permis. Dans l'arrêt *Tener*, la Cour suprême a statué que le titulaire de droits miniers (droits d'extraction en soi) qui ne peut exploiter ceux-ci parce que Sa Majesté refuse de lui délivrer un permis d'utilisation de parc lui permettant d'avoir accès aux minéraux, a droit à une indemnisation pour l'«expropriation» des droits miniers qui en résulte. En rendant jugement, Madame le juge Wilson a déclaré, à titre d'opinion incidente, à la page 542:

Les droits d'extraction en soi s'éteignent par la confusion, c.-à-d. si le titulaire du droit

a) y renonce en faveur du propriétaire du fonds assujéti au droit; ou

b) devient propriétaire du fonds assujéti au droit.

L'extinction résulte du fait que lorsque la propriété du droit et celle du bien-fonds qui y est assujéti sont réunies sur la même personne, le droit d'extraction ne peut plus subsister comme droit immobilier distinct. Le droit d'extraction se confond avec la propriété et est éteint. [C'est moi qui souligne.]

Je ne crois pas que cette explication vienne en aide à la demanderesse. En effet, le profit à prendre de la demanderesse était assorti d'un droit d'accès au terrain afin qu'elle y exerce le droit de cultiver et de cueillir des canneberges qui lui était conféré. Mais, ce qui est plus déterminant encore, c'est que l'observation de Madame le juge Wilson a été faite relativement à une affaire qui excluait toute possibilité d'un domaine interposé. On ne peut invoquer les propos du juge Wilson hors de leur contexte et leur donner une portée plus étendue, comme le voudrait la demanderesse.

Quant à l'affaire *Burton*, il s'agit d'un cas où aucune fusion n'a eu lieu à cause du droit réversif dont le preneur demeurerait titulaire aux termes d'un bail de sous-location qui n'avait pas la même durée que le bail principal du preneur. Le tribunal a statué qu'il y avait un domaine interposé parce qu'il existait un droit réversif pendant vingt et un jours. L'arrêt *Compagnie Immobilière BCN* portait sur un cas où la fusion avait eu lieu sans qu'il ait été question de la possibilité d'un domaine interposé.

Si l'on en croit la demanderesse, la fusion aurait eu lieu parce que le contrat relatif aux droits d'agriculture liant Bell et la demanderesse a expiré le même jour que le bail principal de Bell, ce que

tice Wilson's comments in *Tener*, a merger has occurred. This is not my understanding of the law. As noted above, I do not think Madame Justice Wilson's comments can be interpreted in the fashion that is suggested. In addition, more than coincidence of time is required for a merger to occur. The interests in the estates themselves must also coalesce. As Cheshire and Burn indicate: The lesser interest is annihilated or drowned in the greater.

In the present case Bell retains through its head lease and the Farming Rights Agreement, legal possession of the land in question, together with the right to take certain prunings from some of the cranberry bushes (paragraph 4.03 of the Farming Rights Agreement). An intervening estate, therefore, exists because the two interests in the land have not coalesced. The lesser is not "drowned" in or "annihilated" by the greater.

For the reasons given, the plaintiff's claim will be dismissed.

viendraient appuyer les observations formulées par le juge Wilson dans *Tener*. Compte tenu du droit applicable, je ne suis pas de cet avis. Comme je l'ai mentionné précédemment, je ne crois pas que l'on puisse interpréter ainsi les propos de Madame le juge Wilson. De plus, une simple coïncidence ne suffit pas pour qu'une fusion intervienne. Les droits sous-jacents aux domaines eux-mêmes doivent également se fondre, et comme Cheshire et Burn le précisent, le domaine moins étendu doit disparaître et être englobé par le plus étendu.

Dans la présente espèce, Bell conserve, aux termes du bail principal et du contrat relatif aux droits d'agriculture, la possession juridique des parcelles de terrain et le droit de tailler certains arbustes de canneberges (clause 4.03 du contrat relatif aux droits d'agriculture). Il existe donc un domaine interposé puisque les deux intérêts fonciers ne se sont pas fondus l'un avec l'autre. Le domaine moins étendu n'a pas «disparu» ni n'a été «englobé» par le plus étendu.

Pour ces motifs, l'action de la demanderesse est rejetée.