

Coram Fournier, J.

1887

J. N. POULIOT.....(CLAIMANT) APPELLANT ;

Nov. 7.

AND

HER MAJESTY THE QUEEN....RESPONDENT.

Injury to land from flooding caused by construction of railway—Loss of profits from product of farm—Application to set aside award of Official Arbitrators under 44 Vic., c. 25, s. 43—Effect of such enactment as to time in which application may be granted—Practice.

Held :—(1). In assessing damages for injury occasioned to a property by the construction of a railway, the annual loss of profits since the commencement of the injury, as well as the permanent decrease in the value of the property, must be taken into consideration.

(2.) Under the provisions of 44 Vic., c. 25, s. 43, an application to the court for an order to set aside an award of the Official Arbitrators must be made within three months after the party applying has had notice of the making of the award, but the order need not be granted within that period.

Semble,—Where an arbitrator or assessor to whom a claim is referred by the Crown for report is empowered to take oral evidence, he cannot proceed to take such evidence without swearing the witnesses and giving each party an opportunity to cross-examine them.

APPEAL from an award of the Official Arbitrators.

The appellant, Pouliot, was the owner of a tract of farm land in the parish of St. Germain de Rimouski, P.Q., which was damaged by water coming from the ditches and culverts of the Intercolonial Railway,—some 18 or 20 acres of his land being flooded during the sowing season.

Pouliot claimed compensation from the Dominion Government for the injury thus occasioned to his property, and the claim was first referred to Mr. Simard, one of the Official Arbitrators, to report to the Department of Railways and Canals the amount of the damages sustained by the claimant. Simard reported that such damages amounted to between \$450 and \$500.

1887
 ~~~~~  
 POULIOT  
 v.  
 THE QUEEN.  
 ———  
 Statement  
 of Facts.  
 ———

Pouliot declined to accept the amount of compensation so assessed by Simard, and a reference of the claim was then made to the Board of Official Arbitrators for their investigation and award. In their award, the Official Arbitrators allowed the appellant the minimum amount of compensation fixed by Simard, viz., \$450, with interest, in full satisfaction for all past, present, and future damages. From this award Pouliot appealed to the court.

The appeal was heard before Mr. Justice Fournier.

*Gormully* for the appellant ;

*Hogg* for the respondent.

FOURNIER, J., now (November 7th, 1897) delivered judgment.

Le réclament a appelé de la sentence rendue, par les Arbitres Officiels, le 30 décembre 1886, sur sa demande d'indemnité présentée au Département des Chemins de Fer de la Puissance, pour dommages causés à sa propriété située dans la paroisse de Ste-Anne de la Pointe-au-Père, comté de Rimouski. Il se plaignait, dans sa requête, que les travaux du chemin de fer Intercolonial ont eu l'effet d'amener et de faire refluer une grande quantité d'eau sur une étendue de dix-huit à vingt arpents de sa terre, de ruiner sa récolte de foin et de grain, et de rendre cette partie de sa terre impropre à la culture, en conséquence du séjour prolongé des eaux et aussi de la quantité de sable et de gravois apportés par les eaux.

Cette réclamation fut d'abord référée à M. Simard, l'un des dits Arbitres Officiels, qui, après enquête et examen des lieux, exprima, dans un rapport qui est produit, son opinion que les dommages soufferts par l'appelant pouvaient valoir de quatre cent cinquante à cinq cents piastres. L'appelant, trouvant ce rapport contraire à la justice et à la preuve, obtint une référence de sa cause à tous les membres du bureau des

Arbitres Officiels qui prononcèrent, le 30 septembre 1886, une sentence accordant à l'appelant le minimum de dommages rapportés par l'arbitre Simard. C'est de cette sentence que le réclamant a appelé à cette cour.

Quoiqu'il n'ait pas été fait d'application spéciale pour faire déclarer nul le jugement de cette cour, en date du 10 juin 1887, ordonnant que la sentence des Arbitres serait considérée comme une règle de cette cour, à l'audition au mérite, le savant conseil de Sa Majesté, avant d'entrer dans l'examen des faits de la cause, a cependant soulevé l'objection que l'application, pour faire mettre la sentence de côté, n'avait pas été faite dans les trois mois, tel que voulu par la sec. 43 de l'acte 44 Vic., c. 25, après la publication de la sentence et avis donné aux parties. Cette prétention n'est pas fondée. La sentence est en date du 30 septembre 1886, et l'application faite par l'appelant, pour faire déclarer cette sentence une règle de cette cour, est en date du 20 décembre 1886 et porte le reçu-copie des conseils de Sa Majesté.

Avis de cette application paraît avoir été donné au Ministre des Chemins de Fer, en date du 27 du même mois, l'informant que cette application serait présentée à la cour le 10 janvier 1887. Ce jour là, elle fut présentée et jugement rendu—déclarant la dite sentence une règle de cette cour. Il est vrai, qu'à première vue, la date du 10 janvier 1887, jour de la présentation de la motion à cette cour, pouvait faire croire que l'appelant s'est présenté trop tard ; mais il faut remarquer que la loi ne dit pas que l'application devra être accordée dans les trois mois, mais qu'elle devra être faite à la cour dans ce délai. C'est ce qui a été fait et cela est suffisant, d'après la lettre du statut et d'après l'autorité de *Chitty's Archbold's Practice of the Queen's Bench Division* (1).

De plus, la présentation même de l'application et son adjudication ont eu lieu dans les trois mois de la date

1887  
 ~~~~~  
 POUILLIOT
 v.
 THE QUEEN.
 ———
 Reasons
 for
 Judgment.
 ———

(1) P. 977.

1887
 POULIOT
 v.
 THE QUEEN.
 —
 Reasons
 for
 Judgment.
 —

de la sentence ; car, d'après le *proviso* de la sec. 43, le temps de la vacance ne doit pas compter dans les trois mois de délai pour faire application. Les procédés, dont il s'agit, ayant eu lieu pendant la vacance de Noël, qui commence le 15 décembre et finit le 8 janvier, il faut déduire des trois mois qui ont suivi le 30 septembre, date de la sentence arbitrale, les vingt-quatre jours de la vacance, ce qui fait, qu'au dix de janvier, date de l'adjudication, le délai légal avait encore treize jours à courir. Il est en conséquence évident, que l'objection est mal fondée et elle est déclarée telle.

Au mérite, l'appelant a établi par plusieurs témoins, dont la preuve est restée sans aucune contradiction, que les fossés pratiqués de chaque côté du chemin de fer amènent, des côtés est et ouest, une grande quantité d'eau qui séjourne longtemps sur sa terre, dans les saisons du printemps et de l'automne et aussi dans les grandes pluies de l'été ; que cette eau entraîne avec elle une grande quantité de sable et de gravois, qui, en restant sur son terrain, ont eu l'effet de diminuer considérablement ses récoltes de foin et de grain. Ici, les travaux du chemin de fer sont tout-à-fait insuffisants pour permettre l'écoulement des eaux ainsi amenées par les fossés du chemin de fer ; qu'avant la construction de ces travaux, son terrain n'était jamais inondé ; que son terrain, qui était d'une grande fertilité et d'une valeur de deux mille à deux mille cinq cents piastres et donnait de trois mille cinq cents à quatre mille bottes de foin de première qualité, en donne maintenant au plus la moitié et d'une qualité inférieure et que son terrain a considérablement diminué de valeur. Il souffre de ces dommages depuis 1877.

Dans sa requête, il a déclaré que ces dommages ne peuvent être moins de deux mille piastres, s'il n'est pas fait de canaux suffisants pour faire écouler les eaux qui s'accumulent sur son terrain, et conclut à ce qu'il

lui soit accordé quinze cents piastres si des travaux sont faits pour faire écouler une partie des eaux et que, dans le cas contraire, il lui soit accordé deux mille piastres.

1887
POULLIOT
v.
THE QUEEN.

Reasons
for
Judgment.

Le Gouvernement n'ayant pas jugé à propos de faire des travaux pour faire disparaître la cause des dommages, et cette cause étant permanente, il s'en suit, qu'à part des dommages annuels éprouvés par l'appelant, il a droit encore à une indemnité pour la diminution permanente de valeur causée à sa terre par les eaux qu'y font accumuler les travaux du chemin de fer Intercolonial.

La preuve établit qu'il y a diminution de moitié dans le revenu du foin.

Joseph Lavoie dit, qu'avant la construction du chemin de fer, l'appelant avait beaucoup de beau foin ; mais que depuis 1877, cette partie de la terre de l'appelant est devenue incultivable, ne vaut presque plus rien. Il estime la différence à trente voyages, ce qui équivaut à quinze cents bottes ; et ce qu'il en reste est du foin de qualité bien inférieure, c'est du foin d'eau et des mauvaises herbes pour une grande partie. Avant la construction du chemin de fer, ces prairies rapportaient du foin de première qualité.

La moyenne du prix du beau foin, dans la paroisse, est de huit piastres. Le foin récolté par l'appelant, depuis plusieurs années, ne vaut que quatre piastres. Une bonne partie de ce terrain ne peut êtreensemencée, parce que l'eau y séjourne trop longtemps.

Zéphirin Lavoie a aussi prouvé que la diminution du foin a été de moitié.

Pierre St. Laurent ne l'a estimée qu'à un tiers, mais il porte les dommages en tout à quinze cents piastres.

Prenant la récolte au minimum, à trois mille bottes par année, valant huit piastres par cent bottes, une diminution de moitié présenterait une perte annuelle

1887
 ~~~~~  
 POULIOT de cent vingt piastres, ce qui formerait, pour huit ans,  
 une somme de neuf cent soixante piastres.  
 v.  
 THE QUEEN. Il y aurait encore à tenir compte du fait que l'autre  
 moitié, qui peut être récoltée, maintenant ne vaut que  
 quatre piastres par cent bottes ; ce qui représenterait,  
 encore pour huit ans, une autre somme de quatre cent  
 quatre-vingts piastres, donnant pour le total de la perte  
 annuelle, pendant huit ans, la somme de quatorze cent  
 quarante piastres.

Reasons  
 for  
 Judgment.

Le résultat auquel j'en viens, en calculant la perte annuelle, comme je l'ai fait, s'accorde assez bien avec l'estimation des dommages donnée par les témoins, variant de treize cents à quinze cents piastres.

Il faut aussi tenir compte de la diminution permanente de la valeur de la propriété—qui valait, d'après tous les témoins, avant la construction du chemin de fer, de deux mille à deux mille cinq cents piastres ; maintenant elle n'en vaut plus que de mille à douze cents piastres, et cette diminution est due, comme le disent les témoins, à l'eau des fossés de la ligne du chemin de fer qui se répand dans les prairies et y entraîne de la terre, du sable et des gravois qui la rendent incultivable.

Sur les quatre témoins qui parlent de cette diminution, la majorité fixe cette réduction à douze cents piastres, au lieu de deux mille piastres, valeur avant la construction du chemin de fer. Il faudrait encore ajouter au montant des dommages annuels, une autre somme de huit cents piastres pour représenter la diminution de valeur de la terre ; ce qui ferait en tout une somme totale de deux mille deux cent quarante piastres, pour dommages annuels pendant huit ans et pour diminution permanente de la valeur du sol.

Ces estimations sont basées sur une preuve positive, dans laquelle il n'y a aucune contradiction. Pas un seul des témoins de la Couronne n'a fait mention du

montant des dommages, ni de la diminution de valeur. Il est pour le moins extraordinaire, qu'en face d'une pareille preuve, M. l'arbitre Simard ait fait rapport à ses collègues qu'une somme de quatre cent cinquante à cinq cents piastres serait une ample indemnité pour les pertes souffertes par l'appelant; mais on comprend mieux cette étrange conclusion après avoir lu son rapport qui accompagne la preuve qu'il a recueillie lui-même et qui est la seule preuve qui a été soumise aux Arbitres, ainsi qu'à cette cour.

Après avoir rapporté les évaluations des témoins, au lieu de se former une opinion sur la preuve, il adopte le procédé de questionner le voisinage et conclut comme suit :

Dans mon opinion, la réclamation est exagérée, si je prends la valeur des terres dans les environs; *d'après les informations que j'ai prises sur les lieux*, l'on m'a dit qu'une terre, de la superficie de celle du réclamant, pouvait être achetée pour douze cents à quinze cents piastres.

La chose ne serait pas extraordinaire, puisque M. Simard semble avoir laissé de côté toute question concernant les qualités du sol, pour ne s'occuper que de la superficie. S'il pouvait de lui-même faire une enquête *ex-parte*, avait-il le pouvoir de la faire sans mettre ses témoins sous serment et sans donner au réclamant l'occasion de les transquestionner? Par un procédé illégal, il est arrivé à une conclusion injuste et manifestement contraire à la preuve prise sous serment.

Il est vrai que l'estimation que j'ai faite, d'après la preuve, dépasse même le montant de la demande; mais je ne crois pas cependant devoir accorder le montant en entier, pour la raison que l'un des témoins, Pierre St-Laurent, différant d'opinion avec les autres, a évalué la totalité des dommages, diminution de la valeur et perte des revenus, à quinze cents piastres, et que d'un autre côté, l'évaluation de la perte des revenus à une

1887

POULIOT

v.  
THE QUEEN.Reasons  
for  
Judgment.

1887  
POULIOT  
v.  
THE QUEEN.  
—  
**Reasons  
for  
Judgment.**  
—

moitié aurait pu être faite d'une manière plus précise et détaillée qu'elle ne l'a été.

Pour ces considérations, je crois devoir faire une réduction de deux cent cinquante piastres sur le montant demandé et n'accorder en conséquence que la somme de dix-sept cent cinquante piastres, tant pour les huit années de revenus perdus que pour la diminution permanente de la valeur de la propriété, avec intérêt depuis la date de la sentence arbitrale,—et les dépens tant de cette cour que devant les Arbitres.

*Appeal allowed with costs.*

Solicitor for Appellant: *F. X. Talbot.*

Solicitors for Respondent: *O'Connor & Hogg.*

---