

ANGERS J., now (April 3, 1940) delivered the following judgment:

1940
THE KING
v.
RODRIGUE
MESSIER.

[The learned Judge, after giving a summary of the pleadings generally, and a discussion of the evidence as to value, proceeded as follows:]

Le défendeur a inclus dans sa réclamation une somme de \$500 pour frais d'expertise. Un compte du témoin Marquette au défendeur pour \$300 a été produit comme pièce H; il se lit comme suit:

Pour examen et évaluation de la propriété;
Pour préparation de la cause avec M^e Bernard Bissonnette;
Pour tentatives de règlement hors de cour avec les autorités
du département des Travaux Publics à Ottawa;
Pour 3 jours d'assistance en Cour et témoignage rendu.

En tout:—

\$ 300 00

Il me semble juste et équitable que l'exproprié recouvre, comme partie de l'indemnité qui lui est allouée, les frais raisonnables nécessairement encourus pour établir sa réclamation. L'indemnité est censée représenter la valeur de la propriété au moment de l'expropriation; si l'exproprié devait déduire du montant qui lui est accordé de ce chef les frais légitimes et utiles faits pour la vérification et l'établissement de la valeur exacte de l'indemnité, il ne serait pas indemnisé de façon adéquate. L'exproprié ne doit pas être enrichi par une expropriation, mais il ne doit pas davantage être appauvri; à la suite d'une expropriation, il doit être laissé, au point de vue pécuniaire, dans une position égale autant que possible à celle où il se trouvait avant l'expropriation.

Le procureur du défendeur a déclaré qu'il n'avait pu trouver aucune décision de la Cour de l'Echiquier ou de la Cour Suprême sur ce point; j'ai fait des recherches et n'ai pas eu plus de succès. Il est possible que la question ait été débattue devant l'une de ces cours, mais les rapports et recueils que j'ai consultés n'en font point mention.

M^e Bissonnette, au cours de l'argument, a fait allusion à une décision de la Cour Supérieure de la Province de Québec, par laquelle les frais des témoins experts entendus de la part de l'exproprié avaient été accordés; cette décision n'étant pas encore rapportée, il a été convenu d'en produire une copie au dossier, ce qui a été fait; la décision en question, rendue par l'honorable juge Surveyer in re *Leduc vs. Michaud*, a depuis été rapportée (1). Elle contient, entre autres, le considérant suivant (p. 69):

1940
 THE KING
 v.
 RODRIGUE
 MESSIER.
 Angers J.

Considérant que le propriétaire exproprié a droit de recouvrer, comme faisant partie de l'indemnité qui lui est due, les frais faits pour établir sa réclamation (*Université de Montréal v. Lacroix* (1930) 32 R.P. 358, et les précédents cités à la p. 362, auxquels on peut ajouter: *Sentenne v. Cité de Montréal* (1893) 2 B.R. 297, *Cité de Montréal v. Gauthier* (1892) 1 C.S. 309, *Carrier v. Corporation de N.-D. de Lévis* (1895) 8 C.S. 418).

Il me paraît à propos de citer ici un passage du jugement de l'honorable juge Coderre dans la cause de *l'Université de Montréal v. Lacroix* (1); à la page 362, le savant juge s'exprime ainsi:

Dans ces causes il a été décidé que les avocats ont droit non seulement aux frais entre partie et partie, mais encore aux frais entre avocat et client; que l'exproprié pour cause d'utilité publique a droit à tous les frais et dépenses encourues par lui pour mener sa cause à sa fin, de manière à ce que l'indemnité qui lui a été accordée par les arbitres lui reste entière.

En particulier, dans la cause de *The Shawinigan Water and Power Company*, requérante v. *Armand Magnan*, propriétaire exproprié, rapportée au 13 R.P., 365, le juge Dugas, lorsqu'il s'agissait d'une expropriation faite en vertu de la loi de Québec, celle suivie aussi dans la présente cause et qui se trouve aujourd'hui au chapitre 230 des S.R.Q., 1925, a déclaré que la Cour doit non seulement taxer les dépens accordés par l'article 79 du tarif des avocats, mais les frais d'arbitrage qui comprennent les dépenses et les autres frais encourus par l'exproprié. A la page 372 du rapport, le savant juge, au sujet des témoins experts, dit ce qui suit:

"Refuser à l'exproprié le droit de recourir aux hommes de l'art, pour l'examen de sa propriété, pour s'en faire des témoins compétents, qui renseigneront les arbitres serait encore une injustice. L'exproprié avait donc droit et il n'aurait pas agi en bon père de famille, s'il n'avait pas eu recours aux hommes de l'art, et à un avocat pour se défendre contre les procédures de la réquerante."

C'est aussi la manière de voir du juge dans la présente cause.

Dans la cause de *Canadian Northern Railway Company v. Robinson* (2), l'honorable juge Mathers de la Cour du Banc du Roi du Manitoba, parlant des honoraires des témoins experts, déclare ce qui suit (p. 250):

The owner objected to the taxation of the witness fees. Evidence was produced to shew that one expert witness had been paid \$150 and several others \$50 each. The taxing master allowed in respect of these fees only \$25 each. The cases cited on behalf of the owner do not bear out his contention that he should be allowed the amount actually paid. They shew that a fair amount may be allowed to an expert witness for the purpose of qualifying himself to give evidence; but what is a fair amount should be settled by the taxing master in view of all the circumstances. I have discussed with the taxing officer his reason for arriving at the conclusion he did with respect of these fees, and it appears to me he has exercised a proper discretion.

(1) (1930) 32 R.P. 358.

(2) 8 Canadian Railway Cases 244.

Voir aussi *Shawinigan Water & Power Company v. Magnan* (1); *Carrier v. Corporation de Notre-Dame de Lévis* (2); *La Cité de Montréal et Gauthier* (3).

1940
THE KING
v.
RODRIGUE
MESSIER.
Angers J.

Picard, dans son *Traité Général de l'Expropriation pour Utilité Publique*, déclare ce qui suit (p. 202):

A notre avis, l'exproprié ayant droit à la vérification et à la constatation judiciaires du chiffre de l'indemnité, et l'expropriant étant tenu de l'établir puisqu'il a l'obligation de payer une indemnité préalable et complète, tous les frais légitimes de cette vérification incombent à ce dernier.

Par frais légitimes il faut entendre tous ceux qui sont en définitive reconnus avoir été utiles à l'établissement de la valeur exacte de l'indemnité. A ce titre il faut y comprendre les frais d'une seconde expertise aussi bien que ceux d'une première. De même les frais d'une enquête, à moins qu'elle n'ait été provoquée par l'articulation de faits sans aucune vérité. Et en général tous les devoirs quelconques d'instruction ordonnés d'office ou même provoqués par les parties s'ils ont eu leur utilité.

En Angleterre la loi intitulée "Lands Clauses Consolidation Act, 1845" est plus explicite que notre "Loi des Expropriations", qui non seulement ne définit point le terme "indemnité" mais laisse à la discrétion absolue de la Cour la question des frais: article 33. Le statut anglais contient les dispositions suivantes:

32. The said arbitrators or their umpire may call for the production of any documents in the possession or power of either party, which they or he may think necessary for determining the question in dispute, and may examine the parties or their witnesses on oath, and administer the oaths necessary for that purpose.

34. All the costs of any such arbitration, and incident thereto, to be settled by the arbitrators, shall be borne by the promoters of the undertaking, unless the arbitrators shall award the same or a less sum than shall have been offered by the promoters of the undertaking, in which case each party shall bear his own costs incident to the arbitration, and the costs of the arbitrators shall be borne by the parties in equal proportions.

Browne et Allan, dans leur traité *The Law of Compensation*, 2^{ème} éd., disent (p. 61):

It appears that an arbitrator may consult men of science in every department where it becomes necessary (*Caledonian Rail. Co. v. Lockhart* (1860) 3 Macq. H.L.(Sc.) 808, p. 823), and if not restricted by the terms of submission he may call in a valuer to assist him, provided he does not delegate his authority to such valuer (S.C., and also *Anderson v. Wallace* (1835) 3 Cl. & F. 26).

A la page 63, traitant la question des frais, ils ajoutent:

Surveyor's charges are usually based on Hyde's scale, but there is no recognized custom in regard to it (see *Debenham v. King's College, Cambridge* (1884) 1 C. & E. 438), and taxing masters do not consider them-

(1) (1912) 13 R.P. 365.

(2) (1895) R.J.Q. 8 C.S. 418.

(3) (1892) R.J.Q. 1 C.S. 309.

1940
 THE KING
 v.
 RODRIGUE
 MESSIER.
 Angers J.

selves in any way bound by it. Taxing masters usually adopt a method of taxation less liberal than solicitor and client costs, but more liberal than between party and party (see *per Smith, L.J.*, in *Malvern Urban District Council v. Malvern Link Gas Co.* (1900) 83 L.T. 326).

D'un autre côté, Nichols, dans son ouvrage *The Law of Eminent Domain*, 2^{ème} éd., tome 2, paragraphes 43 (intitulé "The Right to Immunity from Costs"), fait les observations suivantes (p. 954):

The costs recoverable in eminent domain proceedings include only the usual court costs, and the owner is not made whole for the expenses he is put to in asserting his right to compensation. Under the ordinary statute costs do not include counsel fees, the fees of expert witnesses or the payment of a stenographer; but if the statute specifically provides that the owner shall be reimbursed for all his expenses, no constitutional right of the party taking the land is violated. Likewise an owner who unsuccessfully appeals from an award of damages may be compelled to pay the expenses of the new hearing as well as the taxable costs.

Dans la cause de *Studwell et al. v. Halsted et al.* (1), le juge Mills s'exprime ainsi (p. 70):

Whatever may be the custom in the counties composing the present Second judicial district, or in any of them, it has been the practice in this county to make to the parties in condemnation proceedings only quite moderate allowances for their expenses incurred for counsel fees and expert witnesses; and I still think that the allowances here made are quite in harmony with such practice, which has been of frequent application, as within the last 25 years there have been many condemnation proceedings in this county. While, doubtless, the constitutional "just compensation" requires a fair indemnity to the owner for his necessary expenses incurred in proving the value of his land taken, as was substantially held by our Appellate Division in the recent case of *Matter of Board of Rapid Transit R.R. Commissioners*, 128 App. Div. 103, 126, 112 N.Y. Supp. 619, 636, I do not think that such "just compensation" should be held to require indemnity for any unusual compensation which the owner may have chosen to pay to his counsel or expert witnesses. If, in the hope of securing an unusual award, he has deemed it best to incur such an excess beyond ordinary expenditure, I think he should be left himself to defray it. Voir aussi *The City of St. Louis v. Heintz et al.* (2).

Les décisions et les commentaires précités sont basés sur des lois d'expropriation un tant soit peu différentes de celle qui régit la présente cause. Ces différences, de peu d'importance, n'affectent point, à mon avis, le principe consacré par ces décisions et ces commentaires que l'exproprié devrait recevoir intégralement la valeur réelle de sa propriété et que les frais justes et raisonnables qu'il a dû encourir pour établir cette valeur ne devraient pas être

(1) (1909) 116 N.Y. Supp. 68.

(2) (1891) 107 Mo. 611.

déduits du montant de cette valeur mais, au contraire, y être ajoutée; en d'autres termes l'indemnité devrait comprendre la valeur réelle de la propriété expropriée et les frais légitimes faits pour la détermination exacte de cette valeur.

1940
 THE KING
 v.
 RODRIGUE
 MESSIER.
 Angers J.

En l'espèce je crois qu'il y a lieu d'accorder au défendeur non pas la somme qu'il a pu convenir de payer au témoin Marquette, mais la valeur des services de celui-ci pour examen et évaluation de la propriété du défendeur et pour préparation de la cause avec son procureur. Je dois prendre en considération que Marquette a eu à examiner cinq propriétés sur l'île Fryer expropriées pour la construction de la digue mobile dont il s'agit en la présente cause, savoir les propriétés Granger, Dupont, Succession William Fryer, Perrault et Messier et que l'examen de ces cinq propriétés, voisines les unes des autres, a pu être fait le même jour; il en est de même pour la visite des propriétés environnantes et les recherches au bureau d'enregistrement; il me semble convenable dans les circonstances de diviser les charges du témoin Marquette et de les répartir également entre chacune de ces causes. Par contre je ne crois pas qu'il y ait lieu pour moi de tenir compte du temps passé en cour par le témoin pour rendre son témoignage; les honoraires de témoin sont du domaine du registraire et doivent être inclus dans le mémoire de frais au taux prévu par le tarif.

Je crois qu'il y a lieu d'accorder au défendeur pour honoraires de son témoin expert Charles Marquette la somme de \$50, comme suit:

pour examen et évaluation de la propriété, y compris la visite des propriétés environnantes et les recherches au bureau d'enregistrement, 2 jours à \$50 par jour \$100—soit un cinquième de cette somme	\$ 20
pour entrevues avec le procureur du défendeur pour préparation de la cause	\$ 30
	<hr style="width: 100px; margin-left: auto; margin-right: 0;"/>
	\$ 50

The learned Judge then concludes, declaring the property vested in the Crown, and fixing the Compensation at the sum of \$6,533.32 with interest and costs.

Judgment accordingly.