

A-581-78

A-581-78

**Comparaît: The Queen (Appellant) (Applicant)**

Court of Appeal, Jackett C.J., Pratte and Ryan JJ.—Ottawa, December 19, 1978.

*Jurisdiction — Expropriation — Tenant and former owner of property overholding lease — Notice of intention to expropriate registered — Application to set a date for ruling to determine whether, at time of expropriation, any real right existed in favour of tenant, and if necessary, on nature and extent of such right, dismissed by Trial Judge — Appeal allowed — Expropriation Act, R.S.C. 1970 (1st Supp.), c. 16, ss. 4, 12, 13, 16, 17, 21.*

This appeal is against a decision of the Trial Division which dismissed an application made *ex parte* under subsections 16(1),(2) of the *Expropriation Act*. The National Capital Commission bought property located in Hull and leased it back to the vendor for a term to expire October 31, 1978. The lease terminated in October, 1977 as a consequence of the tenant's refusal to rebuild a part of the leased property which had been destroyed by fire. When the tenant continued to occupy the property alleging that its lease should run until April 30, 1981, the Minister of Public Works registered a notice of intention to expropriate. The Trial Judge dismissed for want of jurisdiction the application to set a date for a hearing for the Court to rule on whether, at the time of the expropriation, any real right existed in favour of the tenant, and if necessary, on the nature or extent of such a right.

*Held*, (Jackett C.J. dissenting) the appeal is allowed.

*Per Pratte J.*: The decision that the application must be dismissed solely on the ground that the question of whether the lease is terminated must be decided in light of the Quebec *Civil Code* is incorrect. Although the problem for the Federal Court, that of determining whether the tenant has any rights in the expropriated building, is one governed by provincial law, it is true of all cases in which the Court hears an application under section 16. In the exercise of powers conferred on it by section 16 of the *Expropriation Act*, the Court may apply provincial law without contravening the principles laid down in the *McNamara* and *Quebec North Shore* cases. Even if the Trial Judge may have meant that, in the circumstances, it appeared to him that the Crown had not expropriated the property in question because it needed it but merely in order to resolve through the Federal Court, rather than the Superior Court of Quebec, the question of whether the lease had terminated, the decision is incorrect. The Trial Judge should have assumed in the circumstances that the expropriated property was "required by the Crown for a public work or other public purpose".

*Per Jackett C.J. dissenting*: The Trial Judge proceeded on the view that, a difference having arisen between the Crown and a third party as to whether a lease of land was still in existence, the officials of the Crown went through the form of expropriating the third party's interest in the land for the purpose of seeking a decision on the disputed question from the Federal Court. The judgment appealed against is correct and the appeal should be dismissed but the judgment appealed from

**Comparaît: La Reine (Appelante) (Requérante)**

Cour d'appel, le juge en chef Jackett, les juges Pratte et Ryan—Ottawa, le 19 décembre 1978.

*Compétence — Expropriation — Le locataire, ancien propriétaire de l'immeuble, continuait à l'occuper après la résiliation du bail — L'avis d'intention d'exproprier a été enregistré — Le juge de première instance a rejeté la requête tendant à fixer la date d'une audition où la Cour devait se prononcer sur l'existence, au moment de l'expropriation, de quelque droit immobilier du locataire et, le cas échéant, sur la nature et l'étendue de ce droit — Appel accueilli — Loi sur l'expropriation, S.R.C. 1970 (1<sup>er</sup> Supp.), c. 16, art. 4, 12, 13, 16, 17, 21.*

Ce pourvoi est dirigé contre une décision de la Division de première instance qui a rejeté une requête présentée *ex parte* en vertu des paragraphes (1) et (2) de l'article 16 de la *Loi sur l'expropriation*. La Commission de la Capitale nationale avait acheté un immeuble situé à Hull et l'avait redonné à bail au vendeur pour un terme devant expirer le 31 octobre 1978. Le bail a pris fin en octobre 1977 par suite du refus du locataire de reconstruire une partie de l'immeuble détruite par le feu. Le locataire continuait à occuper l'immeuble au motif que son bail durait jusqu'au 30 avril 1981, le ministre des Travaux publics a enregistré un avis d'intention d'exproprier. Le juge de première instance a rejeté, pour cause d'incompétence, la requête tendant à fixer la date d'une audition où la Cour devait se prononcer sur l'existence, au moment de l'expropriation, de quelque droit immobilier du locataire et, le cas échéant, sur la nature et l'étendue de ce droit.

*Arrêt* (le juge en chef Jackett dissident): l'appel est accueilli.

Le juge Pratte: La décision affirmant que la requête doit être rejetée au seul motif que la question de savoir si le bail a pris fin doit être tranchée à la lumière du *Code civil* du Québec, est mal fondée. Il est vrai que la question à trancher par la Cour fédérale, à savoir si le locataire a des droits sur l'immeuble exproprié, est une question qui relève du droit provincial. Mais il en va de même dans tous les cas où la Cour est saisie d'une requête fondée sur l'article 16. Dans l'exercice des pouvoirs qu'elle tient de l'article 16 de la *Loi sur l'expropriation*, la Cour peut appliquer le droit provincial sans contredire pour autant les principes établis par les arrêts *McNamara* et *Québec North Shore*. Le premier juge a peut-être voulu dire qu'en l'espèce, il lui semblait que la Couronne n'avait pas exproprié l'immeuble en question parce qu'elle en avait besoin, mais uniquement pour faire trancher par la Cour fédérale, plutôt que par la Cour supérieure du Québec, la question de savoir si le bail avait pris fin. Même interprétée de cette façon, la décision est mal fondée. Le premier juge aurait dû, en l'espèce, présumer que les biens expropriés étaient «requis par la Couronne pour un ouvrage public ou à une autre fin d'intérêt public».

Le juge en chef Jackett dissident: Le juge de première instance a conclu qu'un litige étant survenu entre la Couronne et un tiers sur la question de savoir si un bail était encore en vigueur, les fonctionnaires de la Couronne ont opté pour l'expropriation des droits du tiers dans l'immeuble pour faire trancher la question par la Cour fédérale. Le jugement dont appel est bien fondé et l'appel doit être rejeté, mais le jugement attaqué doit être modifié par l'adjonction de cette mention:

should be amended by adding "subject to the applicant's right to re-apply on new material showing further and more complete facts".

APPEAL.

COUNSEL:

*J. C. Ruelland, Q.C.* for appellant (applicant).

SOLICITORS:

*Deputy Attorney General of Canada* for appellant (applicant).

*The following are the reasons for judgment delivered orally in English by*

JACKETT C.J. (*dissenting*): I adopt my brother Pratte's statement of the facts and proceedings. I regret that I cannot agree with his conclusion.

The *Expropriation Act*, R.S.C. 1970 (1st Supp.), c. 16, provides for the expropriation of an interest in land when "in the opinion of the Minister", such interest "is required by the Crown for a public work or other public purpose" and, for that purpose requires, as a minimum, registration of a notice of intention to expropriate (section 4) and of a notice of confirmation (section 12). While registration of the latter notice vests title in the Crown (section 13), the right to take possession where possession is held adversely to the Crown, is as a general rule conditional (section 17(1)(c)) upon a notice having been sent to interested parties who, in case of doubt, are first to be determined in the manner contemplated by section 16.

As I understand the decision of the Supreme Court of Canada to which the learned Trial Judge refers, there can be no doubt, in my view, that, while the question whether a lease of federal public land has come to an end may well have to be determined in accordance with the law of the province where the land is situate (assuming no special federal law has been enacted to regulate the matter) when a question arises as to who, if anybody, is entitled to notice of an expropriation (or to compensation by virtue of an expropriation) under a federal statute, that is a question that may

«sous réserve du droit de la requérante de présenter une autre demande à partir de nouveaux documents qui font état d'autres faits plus complets».

APPEL.

AVOCAT:

*J. C. Ruelland, c.r.* pour l'appelante (requérante).

PROCUREUR:

*Le sous-procureur général du Canada* pour l'appelante (requérante).

*Ce qui suit est la version française des motifs du jugement prononcés à l'audience par*

LE JUGE EN CHEF JACKETT (*dissident*): Je fais mien l'exposé des faits et des procédures de mon collègue le juge Pratte mais regrette, toutefois, ne pouvoir souscrire à ses conclusions.

La *Loi sur l'expropriation*, S.R.C. 1970 (1<sup>er</sup> Supp.), c. 16, prévoit l'expropriation d'un droit réel immobilier lorsque «de l'avis du Ministre, la Couronne a besoin [d'un tel droit] ... pour un ouvrage public ou à une autre fin d'intérêt public». A cette fin, la Loi exige, comme condition minimale, l'enregistrement d'un avis d'intention d'exproprier (article 4) et d'un avis de confirmation (article 12). L'enregistrement de ce dernier avis confère le droit d'expropriation à la Couronne (article 13), mais le droit pour elle de prendre possession, lorsque la possession est contestée, est, en règle générale, assujéti (article 17(1)(c)) à l'envoi d'un avis aux personnes qui ont un droit sur l'immeuble et dont l'identité, si elle est incertaine, doit être déterminée de la manière prévue à l'article 16.

On doit déterminer conformément à la loi de la province où se trouve le bien-fonds si le bail portant sur un bien-fonds fédéral a pris fin (en supposant qu'aucune loi fédérale n'ait été spécialement édictée pour régler ce point); mais s'il s'agit de déterminer qui, le cas échéant, est en droit de recevoir un avis d'expropriation (ou une indemnité par suite d'une expropriation) en vertu d'une loi fédérale, c'est là une question qui peut être instruite par un tribunal institué conformément à l'article 101, bien qu'elle mette en jeu l'application d'une loi provinciale. Cela me paraît incontestable,

be assigned to a section 101 court notwithstanding that it incidentally involves the application of provincial law. I do not understand the learned Trial Judge to have intended to express any view to the contrary.

What I understand to be the view upon which the learned Trial Judge proceeded is that, a difference having arisen between the federal Crown and a third party as to whether a lease of land was still in existence, the officials of the Crown went through the form of expropriating the third party's interest in the land for the purpose of seeking a decision on the disputed question from the Federal Court. In my view, if that is a correct appraisal of the material that was placed before the Trial Division, the judgment appealed against is correct and the appeal should, subject to a reservation to be mentioned later, be dismissed. I am of that view notwithstanding section 21(b)(i) of the *Expropriation Act*, which says *inter alia* that "Unless questioned by the Crown, . . . it shall be conclusively deemed that . . . all of the interests to which a notice of intention relates are . . . in the opinion of the Minister required by the Crown for a public work or other public purpose". It would seem that there are at least two classes of case where a document purporting to be a "notice of intention" may fall outside of the operation of section 21, *viz.*:

- (a) where it is questioned by the Crown, and
- (b) where it is shown that it is not a "notice of intention" as contemplated by section 21 because it was not, in fact, filed under section 4,

and the "notice of intention" here falls within both such classes if the application filed on behalf of the Crown has the meaning that I have suggested has been put on it by the learned Trial Judge. In my view, the application dismissed by the judgment appealed against is open to the interpretation that, as I have suggested, was put on it by the learned Trial Judge. The otherwise unnecessary recital in the application of

- (a) a purchase,
- (b) a lease back to the purchaser for a fixed term,
- (c) a dispute between lessor and lessee as to whether the lease is still in existence, and

selon mon interprétation de la décision de la Cour suprême du Canada évoquée par le savant juge de première instance, lequel, selon moi, n'a pas entendu soutenir une opinion contraire.

Ce que je crois être la thèse sur laquelle ce dernier a fondé sa décision s'énonce comme suit: un litige étant survenu entre la Couronne fédérale et un tiers quant à savoir si le bail afférent à un immeuble était ou non expiré, les fonctionnaires de la Couronne ont dressé le dossier d'expropriation du droit réel immobilier de ce tiers en vue de faire trancher la question par la Cour fédérale. A mon avis, si cette appréciation des éléments de preuve soumis à la Division de première instance est exacte, alors le jugement dont appel est bien fondé et l'appel doit, sous réserve d'une restriction à préciser ultérieurement, être rejeté. Je suis de cet avis nonobstant l'article 21(b)(i) de la *Loi sur l'expropriation*, lequel déclare notamment que «Sauf si la Couronne le conteste, . . . il est péremptoirement considéré que . . . tous les droits visés par un avis d'intention sont . . . selon l'opinion du Ministre, requis par la Couronne pour un ouvrage public ou à une autre fin d'intérêt public». Il semble exister deux cas au moins où un document réputé être un «avis d'intention» n'est pas visé par l'article 21, savoir:

- a) lorsque la Couronne le conteste, et
- b) lorsqu'il est démontré qu'il ne s'agit pas d'un «avis d'intention» aux termes de l'article 21 parce qu'en fait le document n'a pas été déposé conformément à l'article 4.

Si la demande déposée pour la Couronne a le sens que, selon moi, lui a reconnu le savant juge de première instance, alors l'«avis d'intention» en l'espèce tombe dans les deux catégories susmentionnées. A mon avis, la demande rejetée par le jugement dont appel peut donner lieu à l'interprétation qu'en a faite, comme je l'ai dit, le premier juge. L'énumération, par ailleurs inutile, dans la demande

- a) d'un achat,
- b) d'une rétro-location par l'acquéreur pour une durée déterminée,
- c) d'un litige entre le locateur et le locataire quant à savoir si le bail est toujours en vigueur, et

(d) an expropriation of the leasehold interest if any,

without any allegation of a fact arising requiring the taking of possession for a public purpose is, when one reads the whole of the application, open to the interpretation that the expropriation was merely to bring about a quick end to the dispute through the use of the expropriation machinery and not because possession of the land was required for a public purpose. While the matter is, in my opinion, open to doubt, I am not prepared to say that the learned Trial Judge was wrong. Indeed, I am inclined to the view that material filed to invoke the jurisdiction of the Court on an *ex parte* application should not be acted upon when it is so framed that it raises a question as to whether or not the Court has jurisdiction.

I would not, however, have merely dismissed the application, as, in my view, the applicant should have been allowed to re-apply on new material showing further and more complete facts so that, in the event that the application had been misunderstood, a valid expropriation would not be frustrated.

I do not wish to be understood as casting doubt on the validity of an expropriation where land is required for a public purpose but there is some doubt as to whether the Crown has title or clear title. Such a case, in my view, is a proper case for expropriation before public money is spent on the land.

In my view the judgment appealed from should be amended by adding words to the following effect: "subject to the applicant's right to re-apply on new material showing further and more complete facts" but, subject to the addition of such words, I am of the view that the appeal should be dismissed.

\* \* \*

*The following is the English version of the reasons for judgment delivered orally by*

PRATTE J.: This appeal is against a decision of the Trial Division\* which dismissed an application made *ex parte* under subsections (1) and (2) of

\* [Uncirculated—Ed.]

d) d'une expropriation du droit éventuel du locataire,

sans aucune allégation de fait justifiant une prise de possession à une fin d'intérêt public prête le flanc, lorsqu'on lit la demande dans son ensemble, à l'interprétation voulant que le processus de l'expropriation ait eu pour seul but de faire trancher rapidement le litige et non de poursuivre une fin d'intérêt public. Bien que l'affaire, à mon avis, soulève un doute, je ne suis pas disposé à dire que la décision du savant juge de première instance était erronée. De fait, je suis porté à croire que l'on ne doit pas donner suite au dossier invoquant la compétence de la Cour pour connaître d'une demande *ex parte* lorsque cette demande est libellée de façon à mettre en cause cette compétence même.

Je n'aurais toutefois pas simplement rejeté la demande puisqu'à mon avis, la Cour aurait dû permettre à la requérante d'en présenter une autre à partir de nouveaux documents qui font état d'autres faits plus complets, de manière à ne pas faire échouer une expropriation valide au cas où la demande aurait été mal comprise.

Je ne veux pas que ces propos fassent douter de la validité d'une expropriation lorsque celle-ci est exigée à une fin d'intérêt public, mais la question de savoir si la Couronne a un titre incontestable n'est pas claire. Il s'agit, à mon avis, d'une cause justifiée en matière d'expropriation avant que ne soient engagés des fonds publics relativement à l'immeuble.

À mon avis, le jugement dont appel doit être modifié en y ajoutant les mots suivants: «sous réserve du droit de la requérante de présenter une autre demande à partir de nouveaux documents qui font état d'autres faits plus complets». Je suis d'avis de rejeter l'appel sous réserve de cette modification.

\* \* \*

*Voici les motifs du jugement prononcés en français à l'audience par*

LE JUGE PRATTE: Ce pourvoi est dirigé contre une décision de la Division de première instance\* qui a rejeté une requête présentée *ex parte* en

\* [Non publié—Éd.]

section 16 of the *Expropriation Act*.<sup>1</sup>

The application, which was supported by two affidavits, alleged facts which may be easily summarized. On August 29, 1975 the National Capital Commission, an agent of Her Majesty, bought an immovable property located in Hull, "Le Motel Fontaine Bleue Inc." A few days later, the Commission leased the same immovable to the company which had sold it, for a term to expire on October 31, 1978. The lease terminated on October 5, 1977 as a consequence of the tenant's refusal to rebuild a part of the leased immovable which had been destroyed by fire. Despite the termination of its lease, "Le Motel Fontaine Bleue Inc." continued and still continues to occupy the immovable, alleging that its lease should run until April 30, 1981. On November 9, 1978 the Minister of Public Works, acting in accordance with the provisions of the *Expropriation Act*, caused to be registered a notice of intention to expropriate all the real rights associated with the immovable occupied by "Le Motel Fontaine Bleue Inc.", except for the rights already acquired by the National Capital Commission. On November 13, 1978, a notice of confirmation of the intention to expropriate was registered.

The last paragraph of the application stated that:

[TRANSLATION] Although the Attorney General of Canada denies that any real right whatever exists in favour of the occupant, "Le Motel Fontaine Bleue Inc.", he considers it

<sup>1</sup> These provisions read as follows:

16. (1) Where the Attorney General of Canada, at any time after the registration of a notice of confirmation, is in doubt as to the persons who had any right, estate or interest in the land to which the notice relates or as to the nature or extent thereof, he may apply to the Court to make a determination respecting the state of the title to the land or any part thereof immediately before the registration of the notice, and to adjudge who had a right, estate or interest in the land at that time, and the nature and extent thereof.

(2) An application under this section shall in the first instance be made *ex parte* and the Court shall fix a time and place for the hearing of the persons concerned and give directions as to

(a) the persons who are to be served with the notice of the hearing, the contents of the notice and the manner of service thereof;

(b) the material and information to be submitted by the Attorney General of Canada or any other persons; and

(c) such other matters as the Court considers necessary.

vertu des paragraphes (1) et (2) de l'article 16 de la *Loi sur l'expropriation*.<sup>1</sup>

La requête, qui était appuyée de deux affidavits, alléguait des faits que l'on peut facilement résumer. Le 29 août 1975, la Commission de la Capitale nationale, un mandataire de Sa Majesté, a acheté un immeuble situé à Hull de «Le Motel Fontaine Bleue Inc.» Quelques jours plus tard, la Commission a loué ce même immeuble à la compagnie qui le lui avait vendu pour un terme devant expirer le 31 octobre 1978. Ce bail a pris fin le 5 octobre 1977 en conséquence du refus du locataire de reconstruire une partie de l'immeuble loué qui avait été détruite par le feu. Malgré la fin de son bail, «Le Motel Fontaine Bleue Inc.» a continué et continue encore à occuper l'immeuble, prétendant que son bail doit durer jusqu'au 30 avril 1981. Le 9 novembre 1978, le ministre des Travaux publics s'est prévalu des dispositions de la *Loi sur l'expropriation* et a fait enregistrer un avis d'intention d'exproprier tous les droits immobiliers rattachés à l'immeuble occupé par «Le Motel Fontaine Bleue Inc.», à l'exception des droits déjà acquis par la Commission de la Capitale nationale. Le 13 novembre 1978, on a enregistré un avis de confirmation de l'intention d'exproprier.

Le dernier paragraphe de la requête affirme que:

Le procureur général du Canada, bien qu'il nie l'existence d'un quelconque droit immobilier en faveur de l'occupant, «Le Motel Fontaine Bleue Inc.», considère opportun que la Cour se

<sup>1</sup> Le texte de ces dispositions est le suivant:

16. (1) Lorsque le procureur général du Canada, après l'enregistrement d'un avis de confirmation, ne sait pas exactement quelles sont les personnes qui avaient un droit réel immobilier afférent à l'immeuble visé par l'avis, ou quelle est la nature ou l'étendue de leur droit, il peut demander au tribunal de rendre une décision sur l'état du titre afférent à l'immeuble ou à une partie de celui-ci immédiatement avant l'enregistrement de l'avis, et de décider qui y avait alors un droit réel immobilier et quelle en était la nature et l'étendue.

(2) Une demande prévue au présent article doit en premier lieu être faite *ex parte* et le tribunal doit fixer les temps et lieu de l'audition des personnes en cause et donner des instructions au sujet.

(a) des personnes à qui l'avis de l'audition doit être signifié, du contenu de l'avis et du mode de signification;

(b) des documents et renseignements que le procureur général du Canada ou toutes autres personnes doivent soumettre; et

(c) des autres questions que le tribunal estime nécessaires.

advisable for the Court to rule on whether, at the time of the expropriation, any real right existed in favour of "Le Motel Fontaine Bleue Inc.", and if necessary, on the nature or extent of such a right.

The Trial Judge dismissed this application for reasons stated as follows in his decision:

Applicant is asking *ex parte* that a date of hearing be set for this Court to rule, in accordance with section 16 of the *Expropriation Act*, on the rights which may have existed between her and "Le Motel Fontaine Bleue Inc.", under a simple lease concluded between them on September 4, 1975 respecting a building in the city of Hull, Province of Quebec.

The hearing requested would be required to determine whether the tenancy is now terminated or whether "Le Motel Fontaine Bleue Inc." still enjoys a right of tenancy until April 30, 1981. This question is solely a matter of provincial law principles, namely those of the *Civil Code* of Quebec, and is not in any way affected by a federal statute. Moreover, the *Expropriation Act* does not exist to enable the Crown to use the Federal Court to resolve a question arising out of a contract concluded between it and another party. The principles stated by the Supreme Court of Canada in the *McNamara* and *Quebec North Shore* cases forbid it, because the question relates solely to the contract, and not to the expropriation.

Since I am persuaded that the Federal Court has no jurisdiction over the case at bar, and that the applicant has no chance of succeeding in an application under section 16 of the *Expropriation Act*, the application at bar is denied.

If I interpret this decision as saying that the application must be dismissed solely on the ground that the question of whether the lease of "Le Motel Fontaine Bleue Inc." is terminated must be decided in the light of the Quebec *Civil Code*, it seems to be clearly incorrect. It is true that the problem for the Federal Court, that of determining whether "Le Motel Fontaine Bleue Inc." has any rights in the expropriated building, is one governed by provincial law; but that is true of all cases in which the Court hears an application under section 16. I think it is clear that, in the exercise of the powers conferred on it by section 16 of the *Expropriation Act*, the Court may apply provincial law without contravening the principles laid down in the *McNamara* and *Quebec North Shore* cases.

However, it is quite possible that the decision *quo* should not be so interpreted. The Trial Judge may have meant that, in the circumstances, it appeared to him that the Crown had not expropriated the immovable in question because it needed it (which, under section 4, is the only ground on which an expropriation is justified), but

prononce sur l'existence ou la non-existence, au moment de l'expropriation, d'un quelconque droit immobilier en faveur de «Le Motel Fontaine Bleue Inc.» et, le cas échéant, sur la nature ou l'étendue d'un tel droit.

a Le premier juge a rejeté cette requête pour des motifs que sa décision exprime comme suit:

La requérante demande, *ex parte*, qu'une date d'audition soit fixée afin que cette cour statue, en vertu de l'article 16 de la *Loi sur l'expropriation*, sur les droits qui pourraient exister entre elle et «Le Motel Fontaine Bleue Inc.», en vertu d'un bail sous seing privé, intervenu entre eux le 4 septembre 1975, affectant un immeuble situé dans la ville de Hull dans la province de Québec.

Il s'agirait lors de l'audition demandée, de déterminer si la location serait maintenant terminée ou si «Le Motel Fontaine Bleue Inc.» jouirait encore d'un droit de location jusqu'au 30 avril 1981. Cette question relève uniquement de principes de droit provincial, c'est-à-dire ceux du *Code civil* de la province de Québec et ne dépend aucunement d'une loi fédérale. De plus, la *Loi sur l'expropriation* n'existe pas pour permettre à la Couronne fédérale de se servir de la Cour fédérale pour trancher une question relevant d'un contrat intervenu entre elle et une autre partie. Les principes énoncés par la Cour suprême du Canada dans les arrêts *McNamara* et *Quebec North Shore* l'interdisent car la question relève uniquement du contrat et non de l'expropriation.

e Puisque je suis convaincu que la Cour fédérale ne jouirait d'aucune juridiction dans l'affaire et que la requérante n'aurait aucune chance de réussir dans une requête en vertu de l'article 16 de la *Loi sur l'expropriation*, la présente requête est refusée.

f Si j'interprète cette décision comme affirmant que la requête doit être rejetée pour le seul motif que la question de savoir si le bail de «Le Motel Fontaine Bleue Inc.» a pris fin doit être décidée à la lumière du *Code civil* québécois, elle me paraît clairement mal fondée. Il est vrai que le problème que la Cour devra résoudre pour déterminer si «Le Motel Fontaine Bleue Inc.» a des droits dans l'immeuble exproprié en est un qui relève du droit provincial. Mais il en va de même dans tous les cas où la Cour est saisie d'une requête en vertu de l'article 16. Il me paraît clair que la Cour peut, dans l'exercice des pouvoirs que lui confère l'article 16 de la *Loi sur l'expropriation*, appliquer le droit provincial sans contredire les principes établis par les arrêts *McNamara* et *Quebec North Shore*.

i Mais, il est fort possible que la décision attaquée ne doive pas recevoir pareille interprétation. Le premier juge a peut-être voulu dire que, en l'espèce, il lui semblait que la Couronne n'avait pas exproprié l'immeuble en question parce qu'elle en avait besoin (ce qui est, suivant l'article 4, le seul motif pouvant justifier une expropriation) mais

merely in order to resolve through the Federal Court (rather than through the Superior Court of Quebec) the question of whether the lease of "Le Motel Fontaine Bleue Inc." had terminated.

Even interpreted in this way, the decision *a quo* appears to be incorrect because, in my opinion, the Trial Judge should have assumed in the circumstances that the expropriated property was "required by the Crown for a public work or other public purpose". Paragraph 10 of the application cited the wording of the notice of intention to expropriate, the first words of which clearly indicated the reason for the expropriation:

[TRANSLATION] Notice is hereby given that the National Capital Commission requires, for purposes of development and improvement, all the real rights . . .

In my view, there is nothing in the application to cast doubt on this statement, the truth of which cannot be questioned without ignoring the presumption created by section 21, according to which

21. Unless questioned by the Crown,

(b) it shall be conclusively deemed that

(i) all of the interests to which a notice of intention relates are,

in the opinion of the Minister required by the Crown for a public work or other public purpose; . . .

It is possible that, despite the wording of section 21, this presumption is not irrebuttable. However, there seems to be no doubt that it cannot be ignored in the absence of evidence that the expropriated property was not required by the Crown for a public purpose.

For these reasons, I would allow the appeal, quash the judgment of the Trial Division and refer the case back for a ruling on appellant's application in accordance with section 16(2) of the *Expropriation Act*.

\* \* \*

RYAN J. concurred.

uniquement pour faire trancher par la Cour fédérale (plutôt que par la Cour supérieure du Québec) la question de savoir si le bail de «Le Motel Fontaine Bleue Inc.» avait pris fin.

<sup>a</sup> Même interprétée de cette façon, la décision attaquée me semble mal fondée car, à mon avis, le premier juge devait, en l'espèce, prendre pour acquis que les biens expropriés étaient «requis par la Couronne pour un ouvrage public ou à une autre fin d'intérêt public». La requête, au paragraphe 10, citait le texte de l'avis d'intention d'exproprier dont les premiers mots indiquaient clairement le motif de l'expropriation:

<sup>c</sup> Avis est par les présentes donné que la Commission de la Capitale Nationale a besoin, aux fins d'aménagement et d'embellissement, de tous les droits immobiliers . . .

<sup>d</sup> Rien dans la requête, à mon sens, ne permettait de mettre en doute cette affirmation dont la véracité ne pouvait être contestée sans ignorer la présomption créée par l'article 21, aux termes duquel,

21. Sauf si la Couronne le conteste,

<sup>e</sup> b) il est péremptoirement considéré que

(i) tous les droits visés par un avis d'intention sont

<sup>f</sup> selon l'opinion du Ministre, requis par la Couronne pour un ouvrage public ou à une autre fin d'intérêt public; . . .

<sup>g</sup> Il est possible que cette présomption ne soit pas, malgré le texte de l'article 21, irréfragable. Mais il m'apparaît certain qu'elle ne peut être ignorée en l'absence de preuve que les biens expropriés n'étaient pas requis par la Couronne pour des fins d'intérêt public.

<sup>h</sup> Pour ces motifs, je ferais droit à l'appel, je casserais le jugement de la Division de première instance et je lui renverrais l'affaire pour qu'elle statue sur la requête de l'appelante conformément à l'article 16(2) de la *Loi sur l'expropriation*.

\* \* \*

<sup>i</sup> LE JUGE RYAN y a souscrit.