

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE QUÉBEC
QUARANTE-ET-UNIÈME LEGISLATURE
PREMIÈRE SESSION

COMMISSION DES
FINANCES
PUBLIQUES

COMMENTAIRES RELATIFS À L'ÉTUDE DU PROJET DE LOI 38

ONGLET

Commentaires	A
Table des jugements	B
Bibliographie.....	C
CHALLIES, G., <i>The Law of expropriation</i> , Montréal, Wilson et Lafleur, 1963, p.87-92	D

Québec, le 14 mai 2015

ME RICHARD LAFLAMME



CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE QUÉBEC
QUARANTE-ET-UNIÈME LÉGISLATURE
PREMIÈRE SESSION

Québec, le 14 mai 2015

Aux membres de la Commission des Finances publiques siégeant en regard de l'étude du projet de loi 38, visant à permettre la réalisation d'infrastructures par la Caisse de dépôt et de placement du Québec (ci-après la « Caisse », nous soumettons respectueusement les commentaires suivants.

Suite à la convocation reçue le 23 avril dernier, il nous fait plaisir de vous faire part des quelques réflexions suivantes, concernant deux aspects précis de ce projet de loi, lesquels recoupent de façon particulière le champ de pratique professionnel dans lequel nous œuvrons de façon spécifique depuis le début de notre carrière, soit *l'expropriation et la fiscalité municipale*.

Ainsi, le projet de loi 38, en ses articles 4, 5, 9 et 10 met de l'avant certains outils légaux, tant en matière de fiscalité municipale qu'en matière d'expropriation, destinés à permettre à la Caisse d'œuvrer dans le domaine des infrastructures reliées au transport collectif.

LE CANEVAS LÉGISLATIF ACTUEL

Voyons d'abord quelles sont les règles générales s'appliquant à l'un ou l'autre de ces deux secteurs.

A. En matière de fiscalité municipale

Plusieurs mesures visent à exempter de taxes foncières ou tout simplement ne pas inscrire au rôle d'évaluation municipale certains immeubles, qu'ils soient construction, ouvrage ou immeuble par nature y incluant dans certains cas le terrain qui les supporte.

Ainsi, entre autres, un « métro » verra ses immeubles non portés au rôle¹. Il en va de même des immeubles inscrits au nom de l'Agence Métropolitaine de

¹ Loi sur la fiscalité municipale, RLRQ, c. F-2.1, art. 63 (6).

Transport (AMT)² ainsi que des immeubles d'une société de transport dont le budget est soumis à une autorité municipale, tel ceux du Réseau de Transport de la Capitale (RTC), qui seront alors exempts de toute taxe foncière³.

En l'espèce donc, par le jeu des articles 4 et 5 du projet de loi, les infrastructures dites publiques érigées et opérées par la Caisse en matière de transport collectif ne seront pas portées au rôle, à l'exception des constructions destinées à abriter des personnes, des animaux ou des choses, et ce, au même titre par exemple que les immeubles constituant le métro de Montréal.

La distinction entre le fait de ne pas être porté au rôle et celui d'être exempt de taxes foncières s'entend de la possibilité de compensation par le Ministre des Affaires Municipales et de l'Occupation du Territoire auprès de la municipalité locale lorsque les immeubles sont sous la coupe d'une exemption de taxes. Les articles 4 et 5 du projet de loi ont donc pour effet de soustraire les municipalités locales à la possibilité de recevoir une compensation financière du Ministre.

B. En matière d'expropriation

L'expropriation au Québec est contingentée de façon primaire et spécifique par la dictée de l'article 952 du *Code civil du Québec*⁴, lequel édicte :

952. *«Le propriétaire ne peut être contraint de céder sa propriété, si ce n'est par voie d'expropriation faite suivant la loi pour une cause d'utilité publique et moyennant une juste et préalable indemnité».*

La *Loi sur l'expropriation*⁵ régit les modalités d'exécution d'un processus d'expropriation.

Seuls les corps publics qui détiennent un pouvoir d'expropriation clairement exprimé par le législateur dans un texte de loi peuvent procéder à une expropriation ou à l'imposition d'un avis de réserve.

L'expropriation, le cas échéant, ne peut être entreprise que dans le cadre de la réalisation de l'un des objets identifiés par ce même texte législatif.

Depuis le début des années 80, c'est le Ministre des Transports qui est chargé de l'acquisition des biens immeubles nécessaires au gouvernement, ses ministères et organismes, succédant en cela au Ministre des Travaux Publics.

² *Loi sur la fiscalité municipale*, RLRQ, c. F-2.1, art. 204 (2.2).

³ *Ibid.*, art. 204 (5).

⁴ RLRQ, c. C-1991.

⁵ RLRQ c. E-24.

Dans cette mesure, l'allocation au Ministre des Transports d'un pouvoir d'expropriation pour le compte de la Caisse dans la poursuite de la réalisation d'infrastructures en matière de transport collectif, rejoint la façon usuelle de faire les choses.

L'exercice de ce pouvoir d'expropriation, tel qu'énoncé par l'article 952.C.c.Q. entraîne la fixation, au profit de l'exproprié, d'une « *indemnité* ».

Encore là, le processus de fixation de l'indemnité est régi par la *Loi sur l'expropriation*.

Ainsi l'article 58 de ladite loi édicte :

58. «L'indemnité est fixée d'après la valeur du bien exproprié et du préjudice directement causé par l'expropriation». (nous soulignons)

Le processus de fixation de l'indemnité s'effectue sous l'égide du Tribunal administratif du Québec, Section des affaires immobilières⁶.

Le corpus jurisprudentiel ainsi que la doctrine ont reconnu de tout temps que cette indemnité à laquelle réfère l'article 952 C.c.Q. doit être établie sur la base de la « *valeur au propriétaire* » quant à l'immeuble visé par le processus d'expropriation, et non sur la « *valeur à l'expropriant* ».

Ainsi s'exprime l'Honorable juge Georges S. Chailles, juge de la Cour supérieure du Québec, dans son traité « *The Law of expropriation* », faisant ainsi référence à l'arrêt *Cedar Rapids Mfg. & Power Co. v. Lacoste*⁷, duquel s'est ensuivi un courant jurisprudentiel de plus d'un siècle :

« The value to be paid for is the value to the owner...not the value to the taker...»⁸

Nous citerons en annexe une liste de nombreuses décisions rendues par toutes les instances judiciaires ayant consacré ce principe.

Là se distingue et s'écarte de l'état du droit actuel la dictée de l'article 10 du projet de loi.

En effet, le projet de loi ne reprenant que le premier segment de l'article 58 de la *Loi sur l'expropriation*, soit l'énoncé que l'indemnité dans les cas visés par le projet de loi ne s'entendra que de la valeur du bien exproprié, le législateur

⁶ *Loi sur la justice administrative*, RLRQ, c. J-3, art.32.

⁷ [1914] 16 D.L.R. 168.

⁸ CHALLIES, G., *The Law of expropriation*, Montréal, Wilson et Lafleur, 1963, p. 87.

évacue ainsi la notion du « *préjudice direct* ». C'est alors toute la notion de compensation « *juste et équitable* » qui est battue en brèche.

Il ne pourra être question de « *valeur au propriétaire* » dans ces cas précis car, tel que le veut le principe d'interprétation, le législateur, ne parlant jamais pour ne rien dire et connaissant le corpus législatif qui est le sien, aura omis volontairement la notion de préjudice découlant de l'expropriation, ne laissant à l'exproprié que la valeur vénale de sa propriété.

L'ajout par la suite du segment à l'effet que le bien exproprié ne pourra jouir de l'accroissement de valeur attribuable à l'annonce du projet est superfétatoire.

Tel que nous l'avons vu ci-avant, l'exproprié n'a pas droit à la valeur à l'expropriant, les tribunaux l'ont toujours reconnu. Cependant, puisqu'il faut rechercher l'intention du législateur lorsque que l'on est appelé à interpréter un texte de loi, les tribunaux voudront donner un sens quelconque, autre que celui déjà reconnu par la jurisprudence du dernier siècle au texte ainsi proposé.

Les risques sont grands, encore une fois, que les expropriés se voient dépouiller d'attribut et d'aménité que leurs propriétés pouvaient revêtir pour eux, et ce, sous prétexte qu'ils n'auraient pas le droit à la valeur découlant de la localisation de leur propriété sur des trajets ou des sites ayant déjà été reconnus comme conférant un avantage commercial à ces propriétés, bien avant les annonces exprimées à l'article 10 du projet de loi.

Afin de maintenir les principes généralement reconnus en cette matière, il n'est donc pas souhaitable d'inclure le texte de l'article 10 au projet de loi.

Espérant ces quelques notes de nature à éclairer l'étude entreprise en regard du projet de loi, nous vous prions d'agréer l'expression de nos salutations distinguées.

STEIN MONAST, S.E.N.C.R.L.

Richard Laflamme

Ligne directe : (418) 640-4418

Courriel : richard.laflamme@steinmonast.ca

TABLE DES JUGEMENTS

The King v. MacArthur, [1904] 34 S.C.R. 570

Dodge v. The King, [1906] 38 S.C.R. 149

Re Lucas and Chesterfield Gas and Water Board, [1909] 77 L.J.K.B. 1009

Cedar Rapids Mfg. & Power Co. v. Lacoste, [1914] 16 D.L.R. 168

MacLaren v. Québec (Attorney General), [1914] D.L.R. 168

Pastoral Finance Association v. The Minister, [1914] A.C. 1083

The King v. Trudel, [1914] 49 S.C.R. 501

Lake Erie and Northern Rwy. Co. v. Schooley, [1916] 53 S.C.R. 416

The King v. Hearn, [1917] 55 S.C.R. 562

Sri Raja Vyricherla v. Revenue Divisional Officer, [1939] A.C. 302

Irving Oil co. Ltd. v. The King, [1946] S.C.R. 551

Diggon-Hibben Ltd. v. The King, [1949] S.C.R. 712

Robitaille c. R., [1950] B.R. 610 (C.A.)

Board of Education for Township of York v. Village Developments Ltd., [1956] SCR 539

Ville de Dorval c. Sanguinet Automobiles Limitée, [1960] B.R. 706 (C.A.)

Saint John Priory of Canada Properties v. The City of Saint John, [1972] S.C.R. 746

Samson c. Ville de St-Bruno de Montarville, [1981] C.A. 193

Anjou (Ville) c. Krum, 1990 CanLII 2715 (C.A.)

Corporation municipale de la ville de St-Romuald c. Angers, 1992 CanLII 3468 (C.A.)

Canadian Newspaper Co. c. Snyder, [1995] R.D.J. 392 (C.A.)

Municipalité de Saint-Jean-de-Matha c. Michel Landreville, dossier n° SAI-M-044431-9704, 12 septembre 2000 (T.A.Q.)

Régie intermunicipale de gestion des déchets de la Mauricie c. Service spécial de vidanges inc., [2002] AZ-50152249 (C.A.)

Ville de Montréal c. Charles Benjamin, 2004 CanLII 44591 (C.A.)

Montréal (Ville de) c. 150460 Canada inc., 2008 CanLII 1807 (C.A.)

Québec (Procureur général) (Ministre des Transports) c. Garage Phil Raymond inc., 2010 QCTAQ 04843

Québec (Régie de gestion des matières résiduelles de la Mauricie) c. Bonenfant. 2012 QCTAQ 06555

Québec (Régie de gestion des matières résiduelles de la Mauricie) c. Marchand (Succession), 2012 QCTAQ 06538

Québec (Procureur général) c. Au Masque d'or enr., 2012 QCCQ 1380

Carignan c. Cour du Québec, 2013 QCCS 5967

Carignan c. Régie de gestion des matières résiduelles de la Mauricie, 2013 QCCQ 3

Centre hospitalier de l'université de Montréal c. Fiduciaires du fonds de Placement Immobilier Cominar, 2013 QCTAQ 07315

BIBLIOGRAPHIE

CHALLIES, G., *The Law of expropriation*, Montréal, Wilson et Lafleur, 1963

TODD, E., *The Law of expropriation and compensation in Canada*, Scarborough, Carswell, 1992

Voir *éd. de John J. Aronson, (1964), 42 Re-
vue du Barreau canadien 164.*

THE LAW *of* EXPROPRIATION

by

THE HONOURABLE

GEORGE S. CHALLIES M.A. M.C.L.

Justice of the Superior Court of Quebec

SECOND EDITION

1963

WILSON & LAFLEUR, LIMITED
39 Notre Dame St. West
MONTREAL

Copyright, Canada, 1963

by

Wilson & Lafleur Limited, Montreal

All rights reserved. No part of this book may be reproduced in any form (except by reviewers for the public press and legal periodicals), without permission in writing from the publishers.

Published 1963.

Printed and Bound in Canada

where a business undertaking was not taken. However, franchises are dealt with only under the heading of business undertakings for reasons of convenience and because franchises are more commonly expropriated as part of such an undertaking.

B. — *Value to Owner*

"The value to be paid for is the value to the owner... not the value to the taker..."¹ The following statement from the judgment of Fletcher Moulton L. J. in *In Re Lucas & Chesterfield Water Board* is frequently quoted:²

"The principles upon which compensation is assessed when land is taken under compulsory powers are well settled. The owner receives for the lands he gives up their equivalent, *i.e.* that which they are worth to him in money. His property is ... not diminished in amount but to that extent it is compulsorily changed in form. But the equivalent is estimated on the value to him and not on the value to the purchaser, and hence it has from the first been recognized as an absolute rule that this value is to be estimated as it stood before the grant of the compulsory powers. The owner is only to receive compensation based upon the market value of his lands as they stood before the scheme was authorized by which they are put to public uses. Subject to that he is entitled to be paid the full price for his lands and any and every element of value which they possess must be taken into consideration insofar as they increase the value to him".

1. Lord Dunedin in *Cedars Rapids v. Lacoste*, [1914] A.C. 569, at p. 576. See also: *Lachine Jacques Cartier Ry. v. Micheson* (1914), 47 S.C. 3; *Fraser v. Fraserville*, [1917] A.C. 187, at p. 194; *Woods v. R.*, [1951] S.C.R. 504; Montpetit and Taillefer, p. 125; Cripps, 10th Ed., p. 4036; Hudson, p. 288; Lloyd, p. 105; Browne and Allan, p. 97; Arnold, "Damages", 2nd Ed., p. 246. Similarly in United States see *Kerr v. South Park Comm.* (1885), 117 U.S. 379, 386; *Shoemaker v. U.S.* (1892), 147 U.S. 282, 304; *U.S. v. Miller* (1942), 317 U.S. 369, 374.
2. L.R. [1909] 1 K.B. 16, at pp. 29, 30. See also: *R. v. Wilson* (1916), 15 Ex. C.R. 283; *Re False Creek Reclamation Act* (1914), 7 W.W.R. 433, affirmed (1915-16) 113 L.T. 795; *Re Lennor* (1926), 58 O.L.R. 427 (C.A.); *Vyncherla v. Vizagapatam*, [1939] A.C. 302.

This principle has long been followed in Canada. In *Belanger v. R.*³ Audette J. said that:

"It is now settled law that in assessing compensation for property taken under compulsory powers, it is not proper to consider as part of the market value to the owner such value as the land taken may have to the party expropriating when viewed as an integral part of the proposed work or undertaking. ... When parliament gives compulsory powers and provides that compensation shall be made to the person from whom property is taken, for the loss he sustains, it is intended that it shall be tested by what was the value of the property to him, not by what will be its value to the person acquiring it".

Hence, one is not entitled to value a piece of property essential to the building of a dam as a proportional part of the estimated value of the entire developed undertaking because to do so would be to value the land from the viewpoint of the taker.⁴ The value to be ascertained by a court in fixing the indemnity to be paid by a municipality for a lot set aside to serve as a lane for the benefit of owners of adjoining lots is the value to the owner excluding any advantages derived from the fact that the municipality must acquire that land in order to carry out its scheme of creating there a public street.⁵ During the construction of the Soulages Canal, land was expropriated on which were sandstone deposits which were used during construction for making concrete. Had it not been for the building of the canal the sandstone was of little value because of the absence of any nearby local demand. A claim for increased compensation because of the sandstone was rejected because

3. (1917) 42 D.L.R. 138, at p. 148. See also: *Stebbing v. Metropolitan Board of Works* (1870-71), 6 Q.B. 37; *Paradis v. R.* (1887), 1 Ex. C.R. 191, at p. 228; *In re Harvey* (1889), 16 O.A.R. 468; *R. v. Shives* (1904), 9 Ex. C.R. 200; *Cunard v. R.* (1910), 43 S.C.R. 88; *Sidney v. North Eastern Ry. Co., Ltd.* [1914] 3 K.B. 629; *R. v. Trudel* (1914), 49 S.C.R. 501, leave to appeal to P.C. refused 20th May, 1914; *Montmagny v. Letourneau* (1916-17), 55 S.C.R. 543; *R. v. Morris Realty*, [1943] Ex. C.R. 140, at p. 147; *Pawson v. Sudbury*, [1953] O.W.N. 932; *Cripps*, p. 4036.

4. *Cedars v. Lacoste*, [1914] A.C. 569, at p. 576.

5. *Montreal v. Maucotel*, [1928] S.C.R. 384, at p. 394; *Cedars v. Lacoste* (1929), 47 K.B. 271, at p. 285.

"there is no authority for giving the defendants larger damages because the lands taken may be of more value to the Crown than they were to the defendants at the time of taking".⁶ The same rule is followed in eminent domain cases in the United States.⁷

In considering the value to the owner all restrictions on the use of the property must be taken into account. Where the land taken was part of a churchyard where further burial had been prohibited by order in council, the rector claimed the freehold value less the cost of moving all the graves; but the court held:

"Owing to the nature of this land the rector never could have alienated it. He might, perhaps, have obtained an Act of Parliament for converting part of it to some purpose of a quasi-secular character; but he could never have been allowed to use it ... for any secular purpose ... It was therefore in his hands practically valueless. When the ... Board ... are enabled to acquire it for a public purpose why should he be benefitted? He can have no claim to have a new value attached to that which was before valueless, because the legislature has said it shall be transferred from one public purpose to another".⁸

If, on the other hand, there is a reasonable possibility of the restrictions being removed, this possibility must be valued in assessing compensation.⁹

In another case¹⁰ there was expropriated part of a cemetery containing sand and gravel. The land was granted by the

6. *R. v. Harwood* (1900), 6 Ex. C.R. 420, at p. 423. See also *R. v. Hearn* (1916), 55 S.C.R. 562; *R. v. Nagle* (1918), 17 Ex. C.R. 88.

7. *Corpus Juris Secundum*, Vol. 29, No. 136, p. 968.

8. *Stebbing v. Metropolitan Board* (1870-71), 6 Q.B. 37, at p. 41; *Hilcoat v. Archbishop* (1850), 19 L.J.C.P. 376; *R. v. Middleton Church Trustees* (1921), 56 D.L.R. 60; *Priesman v. Northern District Valuation Board*, [1950] 2 All E.R. 129; *Three Rivers v. Takefman*, [1953] Q.B. 240; *North York v. Village Development Ltd.* (1956), 3 D.L.R. (2d.) 161; *Cripps*, p. 4031 *et seq.*; *Halsbury*, Vol. 10, p. 95; *Lloyds*, p. 105; *Browne and Allan*, p. 98.

9. *City and South London Ry. v. United Parishes*, [1905] A.C. 1; *Gibson v. Toronto* (1913), 28 O.L.R. 20 (C.A.); *L.C.C. v. Greenwich*, [1929] 1 Ch. 305; *Forbes v. Toronto*, [1930] 2 D.L.R. 650; *Westminster v. Chilliwick*, [1948] 2 W.W.R. 483; *Valley Improvement Co. v. Metro Toronto* (1961), 29 D.L.R. (2d) 593 (Ont. C.A.).

10. *R. v. Lack* (1921), 20 Ex. C.R. 113.

Crown for use as a cemetery only. It was held that the land was out of the market for commercial purposes and the value to the trustees could not be estimated on the basis of the sand and gravel deposits. In *Corrie v. MacDermott*¹¹ the Queensland government granted land to an Acclimatisation Society to be used only for the purposes of the society. The government resumed possession and it was held that the trustees were not entitled to receive as compensation the unrestricted freehold value of the land, but only the value of the land to them under the conditions upon which they held.

While the land must be valued in the light of any restrictions upon its use, if such restrictions are less onerous to the owner than to anyone else the property is valued at its value to the owner.¹² However, the owner is entitled to have the land valued in consideration of all the advantages which the land possesses, present or future, although it is only the present value of such advantages that may be considered.¹³ The land should be valued in reference to those advantages which will give the land the greatest value and in respect to the best uses to which it can be put.¹⁴

While the cases referred to have been dealing with the expropriation of land the same principles apply to the compulsory acquisition of moveable property or chattels.¹⁵

C. — *Property Valued at Time of Taking*

Now as at what time is the property to be valued? Section 46 of the Exchequer Court Act specifies that the value shall be

11. [1914] A.C. 1056.
12. *R. v. Québec Skating Club*, [1931] Ex. C.R. 103, affirmed [1932] S.C.R. 539.
13. *Cedars v. Lacoste*, [1914] A.C. 569, at p. 576; *Fraser v. Fraserville*, [1917] A.C. 187; *Forbes v. Toronto*, [1930] 2 D.L.R. 650 (C.A.).
14. *R. v. Lognie* (1916), 15 Ex. C.R. 80; *R. v. Manuel* (1916), 15 Ex. C.R. 381, affirmed by Supreme Court, 29th December, 1915, not reported; *R. v. Carrières de Beauport* (1918), 17 Ex. C.R. 414; *R. v. Imperial Bank*, [1923] 3 D.L.R. 345; *Lemox v. Toronto Board of Education* (1926), 58 O.L.R. 427 (C.A.); *St. Michaels v. Toronto*, [1926] S.C.R. 318, at p. 325; *Re Power Commission Act*, [1930] 1 D.L.R. 900; *R. v. Morris Realty*, [1943] Ex. C.R. 140, at p. 152; *R. v. Eastern Trust*, [1945] Ex. C.R. 115, at p. 120; *R. v. Edwards*, [1946] Ex. C.R. 311; *R. v. Thomas Lawson*, [1948] Ex. C.R. 44; Cripps, p. 4028.
15. *Swift v. Board of Trade*, [1925] A.C. 520, at p. 534.

determined as at the date of taking or when the injury complained of was occasioned. Under section 224 (2) of the Railway Act of Canada the date of the deposit of the plan with the registrar shall normally be the date with reference to which compensation shall be ascertained. There is nothing in the Quebec general statutes dealing with expropriation (or in the Code of Procedure) which refers to the date at which the property is valued. Section 88 of the Ontario Railway Act provides that the compensation will normally be assessed at the date of the deposit of the plan.¹⁶

In expropriations under the Ontario Municipal Act the jurisprudence has held that the valuation is at the date of passing of the by-law authorising the expropriation,¹⁷ in view of section 338 (13) of the Act. In cases under the St. Lawrence Development Act of Ontario 1952 the same date is taken.¹⁸

However, jurisprudence is unanimous¹⁹ that in default of specific contrary provisions in the statute the property is valued at the time of taking. So where S. bought a house at a time when prices were high, for \$5,000, and the market price had fallen to \$3,750 when it was expropriated, he was still only entitled to the latter sum.²⁰ A landowner, who erected a saw-mill on his property after the property was expropriated, was awarded nothing for the value of the mill.²¹ This rule some-

16. *Toronto Suburban Ry. v. Everson* (1917), 54 S.C.R. 395; *Toronto Suburban Ry. v. Rogers* (1919-20), 46 O.L.R. 201, affirmed (1920) 48 O.L.R. 72.
17. *Forbes v. Toronto*, [1930] 2 D.L.R. 650, at p. 652; *Better Plumbing v. Toronto*, [1951] 2 D.L.R. 422, at p. 426.
18. *Guay v. H.E.P. Commission*, [1960] O.W.N. 349 (C.A.).
19. *Cedars v. Lacoste*, [1914] A.C. 569; *Paint v. R.* (1890), 2 Ex. C.R. 149; *R. v. Shives* (1905), 9 Ex. C.R. 200; *R. v. Royal Trust* (1908), 12 Ex. C.R. 212; *St. John and Québec Ry. v. Fraser* (1915), 43 N.B.R. 388; *Green v. C.No. Ry.* (1915), 7 W.W.R. 1072; *Sask. Land Co. v. Calgary and Edmonton Ry.* (1915), 21 D.L.R. 172 (S.C. of C.); *R. v. Carrières de Beauport* (1918), 17 Ex. C.R. 414; *R. v. Elgin Realty*, [1943] S.C.R. 49, at p. 52; *Irving Oil v. R.*, [1946] S.C.R. 551, at p. 558; *R. v. Northern Empire Theatres*, [1951] Ex. C.R. 321, at p. 324; *Assaf v. Toronto*, [1953] O.R. 595; *Turner v. Toronto*, [1953] O.W.N. 22; *Serviss v. Flett's Springs* (1961), 26 D.L.R. (2d) 633 (Sask. C.A.).
20. *R. v. Sedger* (1901), 7 Ex. C.R. 274.
21. *R. v. Thompson* (1919), 18 Ex. C.R. 23; *R. v. Lynchs Limited* (1921), 20 Ex. C.R. 158. See also *Chambers v. London and Chatham Ry.* (1863), 8 L.T. 235.

times favours the owner. In one case²² the Crown expropriated some property for a railroad but left the owner in possession of a hotel and a store both of which were subsequently destroyed by fire. The owner was given as compensation the value of hotel and store at the time of taking together with interest from the date of the fire. The owner is responsible for damage to the property while he was in possession after expropriation.²³

Where an expropriation is abandoned the value of the land both at the time of taking and at the time of abandonment must be considered in conjunction with all other circumstances.²⁴ In a recent case, profits lost during 22 months were awarded.²⁵

D. — *Improvements after Expropriation*

The owner cannot recover compensation for improvements which he has made upon the property after he has become aware that there would be an expropriation.²⁶ However, it has been held in British Columbia²⁷ that a claim for injurious affection, as opposed to a claim for land taken, is not barred merely because the owner erected a building after he learned of the municipality's intention to proceed with the work which gave rise to his claim.

E. — *Compensation must not be Exorbitant*

While the owner is entitled to full compensation, he is not entitled to more than that and cannot be enriched thereby. As Audette J. said in *Belanger v. The King*:²⁸

22. *R. v. Clarke* (1897), 5 Ex. C.R. 564. To the same effect is *McCarthy v. Regina* (1917-19), 53 S.C.R. 349.

23. *Montreal v. Day* (1895), 7 S.C. 223.

24. *Robillard v. Montreal* (1913), 13 D.L.R. 600 (K.B.); (1915), 52 S.C.R. 402; [1918] A.C. 915; *Mathys v. R.*, [1934] Ex. C.R. 213; *Puckrin v. R.*, [1946] Ex. C.R. 406, at p. 412. For procedure in Ontario see Ontario Municipal Act, R.S.O. 1960, c. 249, sec. 349; Highway Improvement Act, R.S.O. 1960, c. 171, sec. 13.

25. *Standish Hall v. R.* (1960), 23 D.L.R. (2d.) 38 (Ex. Ct.); (1962) 35 D.L.R. (2d.) 140 (S.C. of C.).

26. *R. v. Thompson* (1914), 18 Ex. C.R. 23; *R. v. Lynchs Ltd.* (1921), 20 Ex. C.R. 158; *R. v. Moreau* (1923), 21 Ex. C.R. 82.

27. *Holland v. Vancouver* (1959), 19 D.L.R. (2d.) 404 (B.C. C.A.).

28. (1920) 19 Ex. C.R. 423, at p. 444, affirmed 26th May 1921 but not reported; *Leduc v. Hamelin* (1938), 76 S.C. 428, at p. 430.