

GC1g16

62,1936 #
~~1936~~

1935

VOL.

14

CANADIAN
LAW
LIBRARY

INSTITUTE OF ADVANCED
LEGAL STUDIES,
25, RUSSELL SQUARE,
LONDON,
W.C.1.



In the Privy Council.

No. 41 of 1935.

ON APPEAL FROM THE COURT OF KING'S BENCH
FOR THE PROVINCE OF QUEBEC
(APPEAL SIDE).
CANADA

BETWEEN

FREEMAN T. CROSS - - - - (*Plaintiff*) *Appellant*

AND

GATINEAU POWER COMPANY - - (*Defendants*) *Respondents.*

RECORD OF PROCEEDINGS.

VOLUME 14

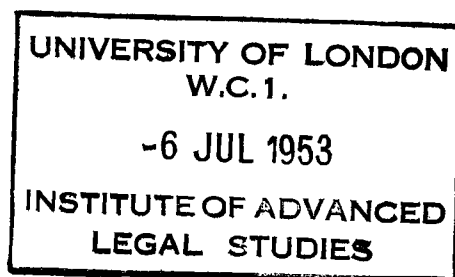
Containing the proceedings in the Court of King's Bench,
the formal Judgment and Judges' reasons

INDEX OF REFERENCE

No.	Description of Document	Date	Page
	<i>In the Court of King's Bench Province of Quebec</i> In Appeal Nos. 655 and 664 C.K.B.		
1	Formal Judgment maintaining Appeal of Gatineau Power Company	28th Dec., 1934	1
2	Formal Judgment dismissing Cross-Appeal of Freeman T. Cross	28th Dec., 1934	6

3	Reasons for Judgment: (a) Hon. Mr. Justice Dorion (b) Hon. Mr. Justice Letourneau (c) Hon. Mr. Justice Hall (d) Hon. Mr. Justice Walsh	28th Dec., 1934 " " " " " " " " "	7 11 38 62
4	Motion on behalf of Appellant for leave to appeal to His Majesty in his Privy Council	18th May, 1935	70
5	Judgment referring Motion to Judge in Chambers	23rd May, 1935	71
6	Judgment granting motion—Letourneau, J.	23rd May, 1935	71
7	Receipt for Security	27th May, 1935	72
8	Motion by Respondent to have Appellant declare from which Judgment he is Appealing	31st May, 1935	72
9	Judgment dismissing above motion—St. Germain, J.	5th June, 1935	75
10	Factum of Appellant in Court of King's Bench		Vol. 15
11	Factum of Respondent in Court of King's Bench		Vol. 16

30477



In the Privy Council.

No. 41 of 1935.

ON APPEAL FROM THE COURT OF KING'S BENCH
FOR THE PROVINCE OF QUEBEC
(APPEAL SIDE).
CANADA

BETWEEN

FREEMAN T. CROSS - - - - (*Plaintiff*) *Appellant*

AND

GATINEAU POWER COMPANY - - (*Defendants*) *Respondents.*

RECORD OF PROCEEDINGS.

No. 1.

*In the Court of
King's Bench.*

**Formal Judgment maintaining the Appeal of the Gatineau
Power Company.**

No. 1.
Formal Judgment
maintaining the
Appeal of the
Gatineau Power
Company.

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
District de Montréal

COUR DU BANC DU ROI
(En Appel)

28th Dec., 1934.

40 MONTREAL, le vingt-huitième jour de décembre, mil neuf
cent trente-quatre.

CORAM: DORION
LETOURNEAU
HALL
GALIPEAULT
WALSH, J.J.

*In the Court of
King's Bench.*

No. 655

GATINEAU POWER COMPANY,
Appelante,

&

FREEMAN T. CROSS,
Intimé.

No. 1.
Formal Judgment
maintaining the
Appeal of the
Gatineau Power
Company.

28th Dec., 1934.
(continued)

10

LA COUR, après avoir entendu les parties par leurs procureurs respectifs sur l'appel de la défenderesse Gatineau Power Company, examiné le dossier et sur le tout délibéré:—

ATTENDU que le 21 mai 1926, l'Appelante s'est fait autoriser suivant la loi à développer un pouvoir hydraulique à Chelsea, sur la rivière Gatineau; qu'au mois de décembre de la même année, elle obtenait d'exproprier l'Intimé de toutes parties de ses terrains qu'elle devait inonder par suite d'un refoulement des eaux de cette rivière; que sans attendre l'issue des procédés en expropriation, elle a effectivement inondé le 12 mars 1927; que le 28 mai 1928 l'Intimé s'est pourvu par action pétitoire et en dommages; que cette action a été contestée; qu'après plusieurs jours d'enquête, la cause étant en état, une loi spéciale a été promulguée par la Législature concernant le litige; que selon qu'il avait été pourvu à cette loi spéciale une demande supplémentaire a été faite par l'intimé suivie d'une nouvelle contestation et d'une reprise de l'enquête; qu'un jugement est subséquemment intervenu condamnant l'Appelante à payer à l'Intimé une indemnité de \$348,481.22;

30

ATTENDU que la demande originaire de l'Intimé se bornait à réclamer pour la perte de forces hydrauliques que détenait l'Intimé aux Rapides Cascades sur la Gatineau; que cette demande a, subséquemment à la loi spéciale susmentionnée, été portée à \$1,058,821.02, et maintenue par le tribunal de première instance pour un montant de \$348,481.22, ce dernier montant ayant été pour les fins de l'appel réparti comme suit:—

ITEM A: Pour perte du pouvoir hydraulique potentiel des rapides Cascades.....	\$90,000.00	40
ITEM B: Perte de l'industrie du bois à Farm Point, à "Mileage 12" et ailleurs.....	115,000.00	
ITEM C: Perte ou dépréciation du "Hydro-Electric Plan & Distribution System".....	60,000 00	

ITEM D: Déboursés, honoraires et frais encourus dans l'action pendante et ceux se rattachant à l'adoption de la loi spéciale	76,981.22	In the Court of King's Bench.
ITEM E: Dépréciation des réserves forestières, perte de gravier accumulé comme du "gravel pit"	6,500.00	No. 1. Formal Judgment maintaining the Appeal of the Gatineau Power Company.
TOTAL	\$348,481.22	28th Dec., 1934. (continued)

10 ATTENDU que l'une et l'autre des parties interjettent appel;

CONSIDERANT qu'il résulte des termes mêmes de la loi spéciale édictée comme susdit que tout terrain ou partie de terrain de l'Intimé dont le niveau n'excéderait pas 321.5 pieds au-dessus du niveau de la mer à Farm Point, tel que déterminé par le point de repère (bench mark) géodésique établi sur l'église de l'Eglise Unie du Canada, au village de Wakefield, doit contre paiement d'une juste indemnité être dévolu à la défenderesse; que jusqu'à cette ligne de hauteur, la perte de l'Intimé doit en conséquence être tenue pour
20 absolue; qu'en tout cas, il doit lui être accordé une juste et équitable indemnité pour tous biens et droits enlevés ou atteints, et cela avec intérêt selon que la Cour le jugera à propos, et aussi avec un montant équitable pour les déboursés, honoraires et frais encourus par lui dans cette action pendante ou se rattachant à l'adoption même de cette loi;

CONSIDERANT qu'à raison des termes des subdivisions et concessions originaires du canton, le Pacifique Canadien, dont la voie ferrée longe la Gatineau vis-à-vis partie des rapides Cascades, ne peut s'autoriser de son titre de propriétaire riverain pour prétendre
30 à partie du lit de la rivière *usque ad medium filum aquae*;

CONSIDERANT que le droit de l'Intimé s'étendait par suite à la presque totalité des deux rapides supérieurs des Cascades;

CONSIDERANT que si l'on imagine un marché pour cette partie des rapides en question, ou bien encore l'exploitation propre et distincte qui pourrait en être faite, c'est à une somme de \$35,000.00 qu'il convient de s'arrêter, d'après la preuve faite, en comprenant les terrains en bordure et ce qui s'y trouve;
40

CONSIDERANT que les biens et droits qui ont fait l'objet des item B et C ci-dessus, n'ont pas été pour l'Intimé une perte totale, mais bien plutôt seulement partielle;

CONSIDERANT qu'au sujet de l'industrie du bois à Farm Point, une cour d'empilage peut être reconstituée moyennant une dépense de \$12,000.00; qu'ainsi pourvue cette industrie peut être

*In the Court of
King's Bench.*

No. 1.
Formal Judgment
maintaining the
Appeal of the
Gatineau Power
Company.

28th Dec., 1934.
(continued)

exploitée comme auparavant; qu'il convient toutefois d'ajouter à ce montant \$12,500.00 pour les terrains et bâtisses de l'endroit, soit que l'Intimé les perde parce qu'en dessous de la ligne 321.5 susmentionnée, ou souffre plutôt seulement à raison d'une exploitation à laquelle restera exposée la zone ne dépassant pas trois pieds au-dessus de cette ligne de niveau; qu'il convient d'inclure sous la même rubrique de l'industrie du bois une somme de \$3600.00 valeur de la partie qui a été également inondée de la propriété que détenait l'Intimé à "Mileage 12";

10

CONSIDERANT que d'après l'ensemble de la preuve l'Intimé a subi quant à son industrie électrique (HYDRO-ELECTRIC PLAN & DISTRIBUTION SYSTEM) des dommages pour un montant total de \$16,000.00 par suite de l'inondation dont il s'agit: \$3,000.00 pour couvrir des réparations rendues nécessaires au Power House, \$5000.00 pour la perte d'une ligne de transmission vers Kirk's Ferry et \$8,000.00 pour diminution de production;

CONSIDERANT qu'il convient, d'après la preuve, de confirmer le jugement *a quo* quant à l'item des déboursés, honoraires et frais encourus dans l'action, ou se rattachant à la loi spéciale, sauf un item de \$424.85 dont il a été fait double emploi et une réduction de \$1062.50 qui doit être faite au compte des architectes Hazelgrove and Adamson dont le pourcentage a porté sur un montant plus élevé que celui finalement admis, ces rectifications ramenant l'item à \$75,493.87, de \$76,981.22 qu'il est au jugement *a quo*;

CONSIDERANT que l'Intimé restant avec les possibilités d'exploitation de son industrie à Farm Point, rien ne fait voir que ses réserves forestières doivent souffrir de l'inondation, sauf qu'il convient de lui accorder un tiers de la somme de \$5400.00 mentionnée au jugement de première instance à ce sujet, et cela à raison de ce que pour la partie des réserves située à l'est de la rivière, il ne pourra désormais être fait usage pour le transport en hiver du pont de glace de la rivière d'une façon aussi sûre et aussi continue qu'auparavant;

CONSIDERANT qu'il résulte de ces données que le jugement qui nous est soumis doit être modifié en substituant un montant de \$35,000.00 à celui de \$90,000.00 qui s'y trouve pour le pouvoir hydraulique des Cascades, un montant de \$16,000.00 à celui de \$60,000.00 pour HYDRO-ELECTRIC PLAN & DISTRIBUTION SYSTEM, un montant de \$28,100.00 à celui de \$115,000.00 pour l'industrie du bois y compris "Mileage 12", un montant de \$1800.00 à celui de \$5400.00 pour dépréciation des limites à bois, et un montant de \$75,493.87 à celui de \$76,981.22 pour déboursés, honoraires et frais encourus;

CONSIDERANT qu'il y a également lieu de modifier la dernière

partie du jugement *a quo*, soit ces dernières lignes du dispositif pour-
voyant au cas où le niveau originaire des eaux aurait été rétabli faute
par la défenderesse-Appelante d'avoir payé l'indemnité, comme suit,
savoir: en effaçant le montant de \$271,500.00 et ce qui s'y rapporte,
vu qu'il n'en doit plus être question dans l'hypothèse où l'on aurait
donné aux eaux de la Gatineau leur niveau originaire, soit celui qu'elles
avaient normalement le 12 mars 1927; en substituant au montant de
\$76,981.22 qui s'y trouve répété comme représentant l'item des
déboursés, honoraires et frais encourus, celui déjà mentionné de
10 \$75,493.87, et au montant de \$50,000.00 qui s'y trouve comme
condamnation alternative—sauf à réserver au demandeur son recours
pour tous tels dommages subséquents à l'institution de l'action—,
celui de \$16,383.75 que seul autorisent les termes de la demande;

*In the Court of
King's Bench.*
—
No. 1.
Formal Judgment
maintaining the
Appeal of the
Gatineau Power
Company.
—
28th Dec., 1934.
(continued)

CONSIDERANT que le jugement dont il est appel doit être
confirmé quant au reste, sauf qu'il y a lieu de remplacer la dernière
partie du premier alinéa du dispositif commençant par les mots
"déclare attribuer..." par ce qui suit, savoir: "déclare attribuer à
la défenderesse, sur paiement par elle au demandeur des susdites
20 sommes avec intérêt selon que spécifié, la pleine propriété et les
droits s'y rapportant des immeubles ci-après désignés, jusqu'à la
ligne d'élévation 321.5 pieds au-dessus du niveau de la mer à Farm
Point, telle que déterminée par le point de repère (bench mark)
géodésique établi sur l'église de l'Eglise Unie du Canada, au village
de Wakefield, la ligne d'élévation en question étant pour celles des
propriétés situées à Farm Point, celles révélées au plan fait en date
du 7 avril 1932 par "J. E. Farley, p.l.s..." dont copie parafée est
annexée à la minute du présent jugement pour en faire partie, toutes
telles précisions étant pour les autres propriétés impossibles faute
30 d'avoir été fournies au dossier;

PAR CES MOTIFS:—

FAIT DROIT à l'appel avec dépens; INFIRME dans la mesure
des modifications ci-après le jugement dont il est appel et en CON-
FIRME quant au reste le dispositif; STATUANT à nouveau quant
aux modifications qu'il faut, DIT qu'au premier alinéa du dispositif
du jugement, le montant de \$157,493.89 est substitué à celui de
\$348,481.22 qui s'y trouve, celui de \$82,000.00 à celui de \$271,500.00
40 qui s'y trouve, celui de \$75,493.87 à celui de \$76,981.22 qui s'y trouve,
que la dernière partie de cet alinéa et qui commence par les mots
"Déclare attribuer..." est remplacée par:—

"Déclare attribuer à la défenderesse, sur paiement par elle
au demander des susdites sommes avec intérêt selon que
spécifié, la pleine propriété et les droits s'y rapportant des
immeubles ci-après désignés, jusqu'à la ligne d'élévation

*In the Court
of King's Bench.*

No. 1.
Formal Judgment
maintaining the
Appeal of the
Gatineau Power
Company.

28th Dec., 1934.
(continued)

321.5 pieds au-dessus du niveau de la mer à Farm Point, telle que déterminée par le point de repère (bench mark) géodésique établi sur l'église de l'Eglise Unie du Canada, au village de Wakefield, la ligne d'élévation en question étant pour celles des propriétés situées à Farm Point, celle révélée au plan fait en date du 7 avril 1932 par J. E. Farley, p.l.s. . . .”

et, dans le dernier alinéa de ce dispositif du jugement dont il est appel, le montant de \$157,493.89 sera comme susdit substitué à celui 10 de \$348,481.22 qui s'y trouve, puis la dernière partie de ce dernier alinéa du dispositif, celle qui commence par les mots: “dans laquelle éventualité. . .”, se lira désormais comme suit:—

“dans laquelle éventualité, la Cour condamne la défenderesse à payer au demandeur la somme de seize mille trois cent quatre-vingt-trois dollars et soixante et quinze centins (\$16,383.75)—réservant au demandeur-Intimé tous recours de ce chef à compter de l'institution de son action—, avec intérêts à cinq pour cent par année, à titre de dom- 20 mages qui seront ajoutés à la somme ci-dessus de \$75,493.87 avec intérêts au taux de cinq pour cent (5%) par année de la date du présent jugement, le tout avec dépens”.

M. le JUGE DORION et M. le JUGE HALL,
dissidents quant au montant.

SEVERIN LETOURNEAU,
J.C.B.R.

30

No. 2

*In the Court
of King's Bench.*

No. 2.
Formal Judgment
dismissing the
Cross-Appeal of
Freeman T. Cross.

**Formal Judgment dismissing the Cross-Appeal of
Freeman T. Cross.**

PROVINCE DE QUÉBEC
District de Montréal

COUR DU BANC DU ROI
(En Appel)

28th Dec., 1934.

MONTREAL, le vingt-huitième jour de décembre, mil neuf cent 40
trente-quatre.

CORAM: DORION
LETOURNEAU
HALL
GALIPEAULT
WALSH, J.J.

TABLE OF AREAS							
PARCEL	A	B	C	D	E ₁	E ₂	TOTAL
Area below 314	3.50	-	-	-	-	-	3.50
Area between 314 & 316	6.28	0.11	-	-	-	-	6.39
Total Area below 316	9.78	0.11	-	-	-	-	9.89
Area between 316 & 318	5.32	0.87	-	0.60	0.92	0.18	7.89
Total Area below 318	15.05	0.98	-	0.60	0.92	0.18	17.73
Area between 318 & 321.5	2.25	2.15	-	1.29	-	0.77	7.46
Total Area below 321.5	17.70	3.13	-	1.89	0.92	0.95	25.59
Area between 321.5 & 324.5	1.59	1.51	0.05	1.75	-	0.42	5.32
Total Area below 324.5	19.29	4.64	0.05	3.64	0.92	1.37	30.57

The above area of 30.57 Ac. inc. 1.00 Ac. of piling ground in Parcel A lying between El. 318 & 324.5

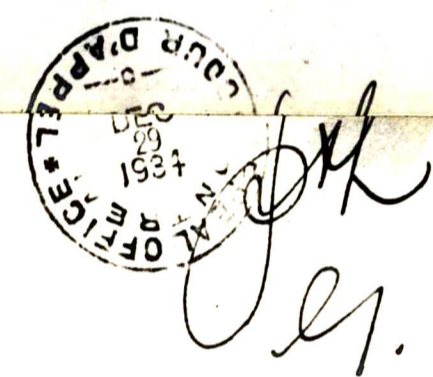
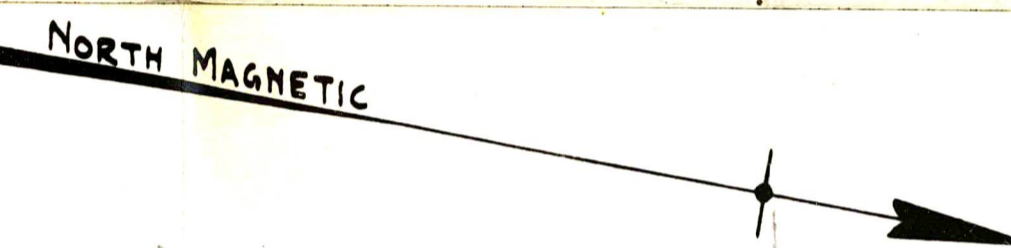
Net total Area below 324.5 excluding above piling ground is 28.77 acres.

PLAN
OF PART OF
LOT 24 RANGE 15 AND LOT 24E RANGE 16
TOWNSHIP OF HULL.
SCALE-100'-1"

OTTAWA 7th APR. 1932.

H. Bailey
J. B. K.

LOT 25E



LOT 24E

PAC. RY.

PARCEL 'C'

MULVHILL

PARCEL 'D'

ROAD

PARCEL 'E₂'

RIVER

GATINEAU

PARCEL 'A'

PARCEL 'B'

SAW MILL WATER WHEEL
TAILRACE ELEV. 334.96
LOT 24

POND - ELEV. 327.03 MAR. 28-1932
ELEV. TOP OF DAM - 320.13

Penstock
Approx. discharge from Saw Mill

RANGE 15

RANGE 16

CAN.

OVERHEAD TRACK

SCHOOL ROAD

CHURCH

FARM POINT STATION

1861 O'MEARA

LOT 24 LOT 23A

No. 664

FREEMAN T. CROSS,
Appelant,

et

GATINEAU POWER COMPANY,
Intimée.

*In the Court of
King's Bench.*

No. 2.
Formal Judgment
dismissing the
Cross-Appeal of
Freeman T. Cross

28th Dec., 1934.
(continued)

10

LA COUR, après avoir entendu les parties par leurs procureurs respectifs sur l'appel du demandeur Freeman T. Cross, examiné le dossier et sur le tout délibéré:—

ATTENDU que cet appel a été soumis en même temps que celui qu'a interjeté la partie adverse, et qu'il se borne au motif qu'un montant plus élevé eût dû être accordé;

20 CONSIDERANT qu'il a été ce jour fait droit à l'appel de l'Intimée Gatineau Power Company et que ce jugement dispose des motifs du présent appel;

CONSIDERANT qu'en conséquence rien ne justifie le présent appel;

PAR CE MOTIF:—

30 REJETTE avec dépens l'appel du demandeur Freeman T. Cross.

SEVERIN LETOURNEAU,
J.C.B.R.

No. 3.

Reasons for Judgment.

(a) DORION, J.:—

No. 3.
Reasons for
Judgment.
Dorion, J.

28th Dec., 1934.

40

Appel d'un jugement de la Cour Supérieure,
district de Montréal, rendu le 28 juin 1933.

Le Demandeur-Intimé réclame de l'Appelante la somme de \$1,140,457.19 pour dommages causés à ses propriétés et à leur exploitation sur la rivière Gatineau par la construction d'un barrage.

Le Demandeur avait d'abord demandé une adjudication par la Commission des Utilités publiques, qui se déclara incompétente à prononcer.

*In the Court
of King's Bench.*
No. 3.
Reasons for
Judgment.
(a) Dorion, J.
28th Dec., 1934.
(continued)

Subséquentment, le 2 mars 1931, le Demandeur intenta une action en revendication des terrains et propriétés inondés par la construction du barrage. Ce barrage avait été construit en 1927.

Au cours de cette action, les parties convinrent de soumettre leur différend à la Législature de Québec pour qu'elle en établisse les bases et la manière de procéder, et, le 19 février 1932, la Loi 22, Geo. V., chap. 128, fut adoptée pour établir la situation des parties devant le Tribunal.

L'action en revendication fut transformée en une action en indemnité avec faculté d'amender les pièces de la procédure et d'y ajouter ce que les parties jugeraient à propos d'y ajouter. 10

La clause 4 de la Loi est comme suit:—

“En fixant l'indemnité qui doit être accordée au dit Cross, la Cour Supérieure devra inclure au montant qu'elle juge équitable pour les déboursés, honoraires et frais encourus dans cette action pendante et ceux se rattachant à l'adoption de la présente loi”.

20

L'action du Demandeur fut amendée en vertu des dispositions du statut, et sa réclamation portée au montant ci-dessus mentionné qui se détaille comme suit:—

(1) Pour destruction du pouvoir d'eau du rapide des Cascades sur la rivière Gatineau.....	\$600,000.00	
(2) Pour dommages causés à l'industrie du bois de sciage exploité par le demandeur	226,025.00	30
(3) Pour dommages à une usine électrique et à son exploitation par le Demandeur . .	150,000.00	
(4) Pour dommages à l'exploitation de la coupe du bois possédée par le Demandeur dans la forêt.....	77,800.00	
(5) Pour perte de gravier et carrière de gravier.....	5,000.00	40
(6) Pour les frais encourus jusqu'à l'adoption de la Loi.....	81,632.19	
TOTAL.....	<u>\$1,140,457.19</u>	

La Cour Supérieure a réduit la réclamation du Demandeur et lui a accordé les montants suivants:—

*In the Court
of King's Bench.*

No. 3.
Reasons for
Judgment.
(a) Dorion, J.
28th Dec., 1934.
(continued)

	Pouvoir d'eau.....	\$90,000.00
	Industrie du bois.....	115,000.00
	Usine électrique.....	60,000.00
	Bois dans la forêt.....	5,400.00
	Gravier.....	1,100.00
	Frais encourus avant la Loi.....	76,981.22
10	Formant un total de.....	<u>\$348,481.22</u>

Vu les notes si complètes rédigées par mes savants collègues, il serait superflu de recommencer le calcul de l'indemnité.

Le Demandeur a fait de l'évaluation des Cascades le principal objet de sa demande. Ces Cascades consistent dans une série de rapides de peu d'élévation qui tirent surtout leur valeur du volume de l'eau qui y passe. Par leur situation, leur peu d'élévation et le coût des travaux que nécessiterait leur exploitation, le Demandeur aurait difficilement pu en tirer parti et il paraît bien établi que ce pouvoir d'eau n'était pas exploitable par lui-même, mais pouvait tout au plus servir dans une entreprise de grande envergure telle que celle de la Gatineau Power Co. qui a noyé complètement l'emplacement de ces Cascades.

Par le fait qu'elles ne peuvent être utilisées séparément, il résulte que cette propriété n'a qu'une valeur difficilement appréciable, car elle doit être évaluée suivant la valeur qu'elle a pour le propriétaire exproprié, et non pas au point de vue de l'avantage qu'en pourra retirer l'expropriant. Mais le Demandeur doit bénéficier du doute qui peut exister sur le chiffre, vu qu'il s'agit d'une expropriation forcée.

J'accepterais le chiffre de \$35,000 fixé par mes savants collègues. Il faut prendre comme point de départ pour fixer ce chiffre le montant accordé par la Cour Supérieure qui ne peut être changé que pour des raisons sérieuses, et non pas sur un simple doute.

Le montant fixé pour le dommage à l'industrie du bois doit être aussi diminué. Le dommage causé par l'élévation du niveau de l'eau et par l'expropriation du terrain inondé n'est pas entièrement irréparable; et il est certain que le Demandeur pourra continuer d'exercer son industrie lorsqu'il aura, par des travaux appropriés, rétabli les lieux dans un état tel qu'ils puissent être utilisés par l'exploitation de cette industrie.

*In the Court
of King's Bench.*

No. 3.
Reasons for
Judgment.
(a) Dorion, J.

28th Dec., 1934.
(continued)

Le chiffre fixé par mes collègues de \$28,100 tient compte des changements et rétablissements qu'il faudra opérer pour remettre les choses en état, en même temps que de la diminution de valeur que subira l'établissement par la perte du terrain inondé et par la difficulté plus grande d'exploitation.

Une exploitation semblable ne peut pas durer indéfiniment et elle est affectée par l'épuisement des réserves de bois et de leur éloignement.

10

Quant aux usines électriques, la hauteur du ruisseau qui produit l'électricité est diminuée de quelques pieds par la crue des eaux, mais le chiffre de \$16,000 fixé pour les dommages me semble représenter la pleine valeur de cette diminution et des travaux et reconstruction qui seront nécessaires pour remettre l'usine (power house) et les lignes de transmission en état de fonctionner.

Pour la diminution de la valeur des réserves de bois dans la forêt je ne crois pas devoir entrer de dissentiment sur le chiffre fixé par mes savants collègues, i.e. \$2800.00.

20

Le montant de \$1,100 pour le gravier déjà extrait et pour la carrière est suffisant.

L'addition de ces chiffres donne la somme de \$82,000.

Quant à la question des frais que la Cour est autorisée à accorder par la clause 4 du statut, je ne crois pas que la somme accordée pour les "déboursés", "honoraires", et "frais encourus" dans cette cause pendante, et ceux se rattachant à l'adoption de la présente loi soit équitable.

30

Sans cette clause, le Demandeur n'aurait droit qu'aux frais strictement accordés par les tarifs, et il ne faut pas perdre de vue que la Législature, en voulant dédommager l'Intimé Cross des dépenses qui lui ont été imposées en outre des frais légaux, ne lui a pas donné l'autorisation de porter ces dépenses au-delà du montant strictement nécessaire et équitable.

Par l'exagération de sa réclamation le Demandeur a été entraîné à faire des travaux d'évaluation, des inventaires, des plans et des constatations qui vont bien au-delà de ce qui était nécessaire pour l'établir.

Il est aussi difficile de fixer le chiffre, après examen de toute cette preuve, qu'il le serait après une évaluation comme il s'en fait tous les jours pour des intérêts moindres, sans aller jusqu'à l'inventaire complet et détaillé de toute l'exploitation.

Il en est de même pour les frais d'avocats. Le Demandeur avait raison dans une cause de cette importance de réclamer les services des meilleurs avocats, mais il n'est pas équitable de faire supporter toutes ces dépenses par l'Appelante c'est précisément pour empêcher ces exagérations que la Loi fixe le tarif des dépenses légitimes.

*In the Court
of King's Bench.*

No. 3.
Reasons for
Judgment.
(a) Dorion, J.

28th Dec., 1934.
(continued)

Sans doute, les services des professionnels ont été utiles à l'Intimé, mais je ne crois pas que l'indemnité équitable accordée par la Législature puisse être en si grande disproportion avec l'indemnité
10 légitime établie par les tarifs.

M. le Juge HALL, a indiqué un montant de \$6180.35, qui devrait être retranché des montants compris dans l'indemnité accordée par les frais. Je crois qu'il y a lieu en effet, de les retrancher; mais, en outre, puisque le montant de la réclamation doit être réduit à environ \$75,000 il me paraît exorbitant que les frais peuvent dépasser la valeur de cette réclamation.

Il est très difficile, cependant, de fixer le chiffre qui doit être
20 accordé. Il a été relevé un certain nombre de comptes dont la date est antérieure à institution de la présente action. Ces frais doivent être retranchés.

Quant à discuter chaque item des comptes, c'est impossible et je serais disposé à retrancher un montant global du montant des frais réclamés, comme il a été fait pour tous les autres item de la réclamation, allouant, un montant proportionnel à l'importance de la réclamation telle qu'admise par le jugement.

30 Je n'ai pas fait ce calcul et je ne crois pas nécessaire de le faire, vu l'opinion contraire de mes collègues.

C. E. DORION
J.C.B.R.

(b) LETOURNEAU, J.:—

*In the Court
of King's Bench.*

40 Sur appel et contre-appel d'un jugement de la Cour Supérieure siégeant à Montréal, rendu le 28 juin 1933—Delorimier, J.—accordant au demandeur une indemnité de \$348,481.22.

No. 3.
Reasons for
Judgment.
(b) Letourneau, J.

28th Dec., 1934.

Nous sommes en présence d'une action *pétitoire*, prise en mars 1931 et qui, du même coup, conclut à des dommages.

Dès le 21 mai 1926, la Compagnie-Appelante, propriétaire des rapides Chelsea et Farmers, sur la rivière Gatineau, obtenait un Ordre en Conseil l'autorisant à établir à cet endroit un pouvoir

*In the Court
of King's Bench.*

No. 3.
Reasons for
Judgment.
(b) Letourneau, J.
28th Dec., 1934.
(continued)

hydraulique, suivant qu'il est pourvu à l'article 5 de la Loi du Régime des Eaux Courantes (S.R.Q. 1925, Chap. 46). Et comme l'exécution du projet impliquait un refoulement des eaux sur une distance de quinze milles environ du barrage que l'on devait faire à Chelsea et que partant il devait en résulter sur cette étendue une inondation des terrains riverains, l'Appelante se mit en frais d'acquérir soit de gré à gré ou par expropriation, les parties de terrain qu'il lui fallait ainsi inonder; elle y réussit apparemment, sauf pour ce qui est du demandeur-Intimé. Celui-ci avait, à titre de propriétaire, partie des rapides Cascades, situés à huit milles environ en amont de Chelsea, 10 et en remontant un peu plus haut, un établissement industriel situé à Farm Point et où il avait pu, en se servant des eaux provenant d'un ruisseau tributaire de la Gatineau, établir un pouvoir hydraulique; s'autorisant de cette situation particulière, il entreprit, en se fondant sur l'article 18 de la Loi du Régime des Eaux Courantes susmentionnée, de faire échec à la Compagnie-Appelante quant aux prétentions qu'elle pouvait avoir de l'exproprier.

Néanmoins, munie d'un Ordre en Conseil du mois de décembre 1926 qui l'autorisait spécialement à la chose, et escomptant l'appli- 20 cation d'un amendement à la loi qui autorisait la Commission des Services Publics à permettre une telle expropriation pour le cas où la force hydraulique à submerger n'excéderait pas une puissance permanente de 200 chevaux-vapeur (16 Geo. V., Chap 16, Art. 28-k), l'Appelante fit à cet effet une demande à cette Commission.

Celle-ci en vint le 22 avril 1927 à la conclusion que le cas qui lui était soumis ne bénéficiait pas de l'exception pour laquelle avait été fait l'amendement à la loi et elle rejeta la demande.

30

Dans l'intervalle, l'Appelante n'avait pas cessé de pousser ses travaux et quand arriva cette décision de la Commission des Services Publics, le refoulement des eaux s'était déjà produit depuis plus d'un mois, savoir depuis le 12 mars 1927; effectivement, les rapides Cascades étaient noyés et les propriétés de l'Intimé à Farm Point inondées jusqu'à l'élévation de 318 dont il sera parlé ci-après.

L'Appelante tenta, mais en vain, de faire infirmer par la Cour d'appel d'abord puis par la Cour Suprême du Canada ensuite, cette décision de la Commission des Services Publics qui la mettait dans 40 une situation extraordinaire et assez embarrassante; l'une et l'autre de ces Cours d'appel se déclarèrent incompétentes à intervenir (46 B.R., p. 65; 1929 S.C.R., p. 35).

C'est seulement près de trois années plus tard (28 mai 1928) que l'Intimé institua son action au *pétitoire* concluant en même temps à des dommages.

Invoquant ses titres à diverses propriétés riveraines et mettant en fait que la Gatineau n'était ni navigable ni flottable, qu'en noyant les Cascades on le privait d'un pouvoir hydraulique de 15,000 H.P. et d'une valeur de \$600,000., qu'un pouvoir électrique et un moulin à scie qu'il avait à la décharge du Meach Creek ont été ruinés par l'inondation et qu'ainsi il a perdu un revenu considérable, il concluait à \$600,000.00 de dommages avec intérêt à 6% du 12 mars 1927, à moins que la Compagnie poursuivie—la présente Appelante—ne choisît de rétablir les eaux à leur niveau originaire, pour lequel cas il consentait à réduire sa demande de dommages à \$144,000., étant l'équivalent de l'intérêt sur la somme de \$600,000. susmentionnée depuis que s'était produite l'inondation.

*In the Court
of King's Bench.*

No. 3.
Reasons for
Judgment.

(b) Letourneau, J.

28th Dec., 1934.
(continued)

Par sa première défense, l'Appelante mettait en question les titres du demandeur; elle se disait propriétaire d'un pouvoir d'eau dépassant 200 H.P. à Chelsea et à Farmers Rapid sur la Gatineau, ajoutant que le développement de ce pouvoir d'eau est dans l'intérêt public et qu'il a été construit conformément à la loi et d'après un Ordre en Conseil du Lieutenant-Gouverneur, émis nonobstant les prétentions qu'avait fait valoir à l'encontre l'Intimé; qu'elle a le bénéfice des dispositions de la Loi du Régime des Eaux Courantes et qu'elle s'est adressée à la Commission des Services Publics pour faire déterminer l'indemnité à laquelle pourrait avoir droit l'Intimé, mais que ce tribunal s'est déclaré incompétent à faire droit vu les restrictions de la loi en faveur d'une industrie déjà établie; qu'il est vrai que pour avoir complété son barrage, elle a submergé certaines parties de propriétés appartenant au demandeur, mais que celui-ci s'est en conséquence adressé à la Commission des Services Publics pour une indemnité, se désistant toutefois de cette demande bien qu'il fût devant le tribunal compétent; que le demandeur est sans aucun droit de procéder comme il le fait maintenant; que si même il est propriétaire des rapides Cascades, la chose n'impliquerait encore aucun pouvoir d'eau susceptible d'être économiquement et commercialement exploité "either alone or in conjunction with any property owned by said Plaintiff either at the time of or before or since the raising of the water of the Gatineau River by Defendant"; que depuis la date de son prétendu titre à ce rapide des Cascades, le demandeur n'a pas jugé à propos de développer cette propriété. Et que ce qu'il a pu acquérir en amont sous forme de promesse de vente ou d'option, est sans portée aucune dans la cause, puisque ceci aurait été fait depuis qu'elle a été autorisée à barrer la rivière, ou même depuis qu'elle a élevé le niveau des eaux; que le pouvoir hydraulique établi à Farm Point est de moins de 200 chevaux-vapeur et est incertain et instable faute d'eau, spécialement durant les saisons de sécheresse, et que l'élévation des eaux de la Gatineau n'intervient nullement avec ce pouvoir d'eau non plus qu'avec les industries qui peuvent s'y rattacher; et, ajoutant qu'elle a toujours

*In the Court
of King's Bench.*

No. 3.
Reasons for
Judgment.
(b) Letourneau, J.

28th Dec., 1934.
(continued)

été prête à faire fixer par un tribunal compétent l'indemnité à laquelle pourra prétendre le demandeur, elle conclut au renvoi de l'action telle que prise, prenant toutefois acte de la demande de \$600,000. qui lui est faite, pour en déduire que le demandeur accepte en principe une indemnité.

Une réponse et une réplique générales viennent clore la contestation telle qu'originellement engagée.

La demande ainsi faite avait donné lieu à une enquête de vingt- 10
deux jours et déjà elle était en état devant le juge *a quo* lorsque la
Législature, à sa session de 1932, crut devoir édicter une loi spéciale
dont les dispositions apparemment furent le résultat d'une entente
entre les parties (22 Geo. V., Chap. 128).

Cette loi spéciale s'autorisant de motifs d'intérêt général que nous retrouvons en son préambule, a pour effet de restreindre le droit de propriété du demandeur sur ce qui effectivement a été inondé par les travaux de la Compagnie-Appelante, advenant que cette dernière paierait l' "indemnité juste et équitable" à laquelle elle pourrait 20
être condamnée par la Cour Supérieure.

Pour plus de précision, voici quelles sont les dispositions mêmes de cette loi:—

"1. La GATINEAU POWER COMPANY ne doit pas être troublée par ledit Cross, ses successeurs ou ayant cause dans l'exploitation des forces qu'elle a aménagées aux chutes Chelsea, en maintenant le niveau de la rivière Gatineau au-dessus de ces chutes à toute élévation contrôlée n'excédant pas 321.5 pieds 30
au-dessus du niveau de la mer à Farm Point, tel que déterminé par le point de repère (bench mark) géodésique établi sur l'église de l'Eglise-Unie du Canada, au village de Wakefield, pourvu qu'une juste indemnité soit accordée audit Cross et lui soit payée, tel que ci-après déterminé.

"2. La GATINEAU POWER COMPANY devra payer audit Cross une indemnité juste et équitable pour tous les biens et droits qui lui seront enlevés ou qui seront atteints par ledit aménagement jusqu'audit niveau et par leur exploitation. 40

"3 La date à laquelle l'évaluation doit être fixée sera celle de l'arrêté ministériel approuvant les plans de cet aménagement.

"4. En fixant l'indemnité qui doit être accordée audit Cross, la Cour Supérieure devra inclure le montant qu'elle juge équitable pour les déboursés, honoraires et frais encourus dans

cette action pendante et ceux se rattachant à l'adoption de la présente loi.

*In the Court
of King's Bench.*

No. 3.
Reasons for
Judgment.
(b) Letourneau, J.
28th Dec., 1934.
(continued)

10 “5. Cette indemnité devra être fixée et accordée audit Cross, dans ladite action pendante contre la compagnie, avec l'intérêt que la cour jugera à propos, et les parties en cette cause pourront, subordonnément au contrôle du tribunal, apporter à leur plaidoyer les amendements et/ou produire les plaidoyers supplémentaires et soumettre la preuve additionnelle, relativement aux nouveaux moyens soulevés à cet égard, qui sembleront opportuns au tribunal afin de donner plein effet aux dispositions de la présente loi.

20 “6. Le tribunal devra, dans le jugement qui sera rendu dans cette cause, déterminer quels biens et droits devront être, sur paiement de ladite indemnité, de l'intérêt et des frais, dévolus à la GATINEAU POWER COMPANY et rendre l'ordonnance, pour l'abaissement du niveau de ladite rivière sur ou vis-à-vis les propriétés dudit Cross et pour le paiement des dommages, de l'intérêt et des frais, qui semblera convenable si la compagnie ne paie pas les montants accordés comme pleine indemnité, intérêt et frais.

“7. Sur paiement ou dépôt au complet du montant accordé, lesdits biens et droits seront dévolus à la compagnie et l'indemnité tiendra lieu de ces biens et droits.

30 “8. Le jugement qui sera rendu dans ladite cause sera considéré, pour toutes les fins d'appel ou autres fins, comme un jugement de ladite cour.

“9. La présente loi entrera en vigueur le jour de sa sanction.”

Il va de soi qu'à raison des termes de cette loi, le demandeur crut devoir amender et étendre sa réclamation; elle était originellement et comme nous avons vu d'un montant de \$600,000. et elle fut portée à \$1,058,826.02.

40 Par une déclaration supplémentaire référant à la loi spéciale dont il vient d'être question, le demandeur soumet qu'à raison du barrage de la défenderesse, les eaux ont monté à 321.5 et que ceci a pour effet de détruire ses propriétés jusqu'à une élévation de 325; que par suite de cette élévation des eaux de la Gatineau, il est privé du pouvoir des Cascades et que son système de transmission électrique entre Cascades et Kirk's Ferry est détruit; que cette élévation

*In the Court
of King's Bench.*

No. 3.
Reasons for
Judgment.
(b) Letourneau, J.
28th Dec., 1934.
(continued)

des eaux a pour effet de mettre hors d'usage le pouvoir hydraulique qu'il avait à Farm Point et de le priver d'un revenu annuel de \$8,000. qu'il se faisait à cet endroit avec un système d'éclairage électrique qu'il fournissait aux habitants de l'endroit comme à ceux des municipalités voisines; que de plus, il avait là un moulin à scie avec filiale à Alcove, quelques milles plus haut et à "Mileage 12" sur la voie ferrée près du village de Kirk's Ferry, à 6 milles en aval; que le principal de ces moulins, celui de Farm Point, était actionné par le pouvoir d'eau provenant de Meach Creek, mais que les deux filiales susmentionnées l'étaient par l'électricité provenant du pouvoir hydraulique établi à cet effet; qu'à cause de la disparition de ses moulins à scie, il lui est devenu pratiquement impossible d'exploiter les réserves forestières qu'il avait; que son commerce de bois lui assurait un profit annuel d'environ \$25,000.; qu'il comptait, pour mettre en valeur son pouvoir hydraulique des Cascades, élever l'eau à 318 à l'endroit de Farm Point; que ceci pouvait se réaliser sans nuire à son commerce de bois, et suppléer surabondamment à la perte qui pourrait lui en résulter quant à sa production d'électricité sur le Meach Creek; puis, fixant à \$77,080. la perte qu'il subit quant à ces réserves forestières, à \$600,000. sa perte des rapides Cascades, à \$150,000. les dommages à son établissement électrique de Farm Point, à \$362,112.78 les dommages à son commerce de bois, à \$13,912.24 les inconvénients qu'il subit à "Mileage 12", à \$3000. la perte d'un "gravel pit", et à \$2000. celle du gravier déjà transporté, il ajoute qu'il doit en outre lui être payé \$54,104.21 pour cet item de "disbursements, fees and costs", que prévoit la loi spéciale (ce dernier item sera plus tard augmenté d'un autre compte de \$26,400.58).

Puis, mettant les conclusions de son action conformes à la loi spéciale, le demandeur réitère ses prétentions à la propriété des biens et droits dont il s'agit, demande que la défenderesse soit condamnée à lui payer la susdite somme et que sur paiement ou dépôt par la défenderesse de ces sommes, ces propriétés et droits du demandeur décrits en la déclaration et qui se trouvent en dessous de la ligne de contour correspondant à une élévation de 321.5, soient dévolus à la compagnie-défenderesse, mais qu'à défaut par celle-ci de payer la compensation en capital, intérêts et frais et sous 15 jours, il soit ordonné à ladite défenderesse de remettre les eaux de la rivière à son niveau originaire, le demandeur étant pour ce cas autorisé à ouvrir les portes du barrage de Chelsea Falls sous le contrôle de la Cour, et qu'advenant tel cas, la condamnation soit d'une somme de \$144,000. pour tenir lieu de la perte de possession des terrains qui ont été inondés.

La défenderesse a elle-même et de son côté cru devoir faire une défense supplémentaire réitérant que la propriété des Cascades ne pouvait par elle-même, scientifiquement, économiquement ou com-

mercialement donner lieu à une exploitation, et qu'au surplus l'Ordre en Conseil qu'elle a obtenu pour son propre développement empêchait que le demandeur pût compter sur une autorisation à développer lui-même ce pouvoir particulier des Cascades; qu'elle a offert au demandeur de déplacer sa ligne de transmission, mais que celui-ci s'est à ce sujet abstenu de donner signe de vie; que toute perte venant de ce que certains clients du demandeur ont quitté les lieux n'est pas fondée en droit; que le site de "Mileage 12" n'a subi aucun dommage puisque le moulin à scie qu'il y avait là pouvait être facilement porté
10 ailleurs; que l'installation de Alcove avait été abandonnée depuis longtemps; que le moulin à scie de Farm Point est à une grande hauteur dans la montagne et n'est pas affecté par une élévation d'eau à 325.5, sauf quant à une petite superficie de 3 arpents environ de ce que le demandeur utilisait pour sa cour d'empilage; que cette cour ayant toujours été sur un terrain bas, la demande du demandeur à ce sujet devrait se borner, ainsi que pour la voie d'évitement de la Compagnie de chemin de fer, à ce qu'il en coûterait pour travaux de remplacement (remedial works), la défenderesse s'offrant à la chose; qu'elle a toujours été prête comme elle l'est encore à indemniser le
20 demandeur pour les 27 arpents de terrain qu'elle inonde à Farm Point ainsi que pour cinq de ses maisons qui ont été atteintes par l'inondation; que le pouvoir hydraulique établi sur le Meach Creek est sans importance, incertain quant à son débit, ne peut marcher faute d'eau durant les grandes sécheresses et que c'est indépendamment de l'inondation dont se plaint le demandeur que ce pouvoir a été hors d'usage, condamné comme inadéquat et abandonné; que si l'inondation a pu réduire de 10% ce pouvoir électrique, tout pouvait être remis en ordre et dans le même état qu'avant, moyennant une dépense de \$1500.

30 La défenderesse termine cette défense supplémentaire en offrant \$9,000. pour les rapides de Cascades, \$2500. pour la diminution du pouvoir hydraulique de Meach Creek plus \$1500. représentant les dépenses de réinstallation à y faire; \$4500. pour perte partielle de la ligne de transmission entre Cascades et Kirk's Ferry; \$1800. pour dommages à "Mileage 12"; \$6000. pour perte de partie de la cour d'empilage et du déplacement de la voie ferrée à Farm Point; \$12,500. pour terrain et bâtisses à cet endroit; \$100. pour terrain à l'est de la rivière; \$500. pour le "gravel pit", et pour les déboursés, frais et
40 honoraires, \$10,000.

Il est à souligner que si la version française de la loi spéciale se sert des mots "juste indemnité" ou bien encore "une indemnité juste et équitable", la version anglaise se borne à dire "fair compensation"; et ceci aurait son importance étant donné que c'est dans cette dernière langue que le projet de loi aurait été rédigé, d'après ce que l'on nous a admis à l'audience. Il en résulterait selon moi que nous restons pratiquement dans le cadre de ce que prévoit l'article 407 C.C.

*In the Court
of King's Bench.*

No. 3.
Reasons for
Judgment.
(b) Letourneau, J.
28th Dec., 1934.
(continued)

*In the Court
of King's Bench.*

No. 3.
Reasons for
Judgment.
(b) Letourneau, J.
28th Dec., 1934.
(continued)

Quoiqu'il en soit de l'étendue de ces termes, il me paraît que le Législateur ait voulu par cette loi remédiatrice, en même temps que sauvegarder des travaux faits parce que d'un caractère d'ordre public, assurer au propriétaire ainsi dépossédé l'indemnité à laquelle il eut pu prétendre si on l'eut exproprié; c'est en quelque sorte une expropriation après coup que cette loi spéciale permet, le Législateur se rapprochant en cela d'un principe qui a été admis en jurisprudence, (*Villeneuve vs La Cité de Montréal*, 41 B.R., p. 218) et que nous avons plus récemment suivi dans *Lavallée vs La Corporation de Loretteville* (cause non rapportée).

10

D'où il suit, à mon humble avis, qu'il faut envisager la demande d'indemnité—la loi spéciale mettant au second plan les conclusions au pétitoire—, comme il aurait été fait pour un cas d'expropriation, sauf que c'est à la Cour Supérieure qu'on s'en remet pour le faire décider et qu'il y a délimitation précise des terrains dont il s'agit.

Le mot "équitable" que dans la version française de la loi spéciale l'on rattache à l'indemnité éventuelle, comme aussi aux "déboursés, honoraires et frais", permet-il d'aller au-delà de ce que juridiquement supposeraient des circonstances établies, la preuve faite? . . . Je ne le crois pas, sauf que le législateur a pu vouloir en recourant à cette expression plutôt propre au droit naturel, que le réclamant soit indemnisé sans égard à une objection de prescription, avec le bénéfice du doute lorsqu'une mesure précise serait impossible à établir, ou bien encore des conséquences même médiates, comme celles par exemple de la disparition forcée de certains clients du système d'éclairage . . . Mais rien de ceci ne justifie d'imposer à la Compagnie poursuivie des dommages punitifs; tout au plus pourrait-elle avoir à subir les conséquences de la disparition d'une preuve qui, avant l'inondation, eut été possible; mais rien de plus, et il ne saurait désormais être question de "trespass", vu l'existence de la loi spéciale.

Egalement et par le même motif de l'existence de cette loi spéciale, il devient inutile de nous attarder à l'examen des demandes dont a pu être saisie la Commission des Services Publics, à l'initiative de l'une ou l'autre des parties et comme susmentionné, car à mon sens, cette loi spéciale fait table rase des procédés précédemment faits, et crée une situation nouvelle avec laquelle, seule, il faut désormais compter; elle lève pour l'Appelante toute restriction quant à un droit de l'Intimé, jusqu'à une élévation de 321.5 au-dessus du niveau de la mer à Farm Point, tel que déterminé par le point de repère (bench mark) géodésique établi sur l'église de l'Eglise Unie du Canada, au barrage de Wakefield, à la seule condition de lui payer la juste indemnité qui aura été fixée par le tribunal.

C'est donc tout ce qui reste à déterminer, cette "indemnité juste et équitable" (just and fair compensation).

Toutefois, les conclusions au *pétitoire* qu'un paiement de l'indemnité doit faire disparaître, sont jusqu-là seulement suspendues, pour être prises et valoir au cas où la Compagnie poursuivie ferait défaut de payer.

*In the Court
of King's Bench.*

No. 3.
Reasons for
Judgment.
(b) Letourneau, J.
28th Dec., 1934.
(continued)

Il convient de retenir que c'est à la date de l'Ordre en Conseil
10 approuvant et autorisant le projet de l'Appelante (21 mai 1926)
qu'il faut se placer pour une estimation des dommages; comme aussi
que *la dévolution* à l'Appelante que suppose la loi spéciale quant à
partie des biens de l'Intimé, doit être absolue jusqu'à la ligne de
hauteur indiquée (321.5), et qu'ainsi cette prescription empêche qu'en
appréciant les dommages l'on puisse, pour les atténuer, s'arrêter à
des travaux de remplacement (remedial works), du moins jusqu'à
cette ligne de hauteur 321.5 (*The Quebec Improvement Co. vs The
Quebec Bridge & Ry. Co.*, 1908 A. C., p. 217). Il a fallu pour que les
20 compagnies de chemin de fer puissent recourir à ce mode de diminuer
l'indemnité, qu'on y pourvût par un texte spécial (S.R.C. 1927,
Chap. 170, art. 222).

Le juge de première instance en est venu à la conclusion d'ac-
corder comme indemnité une somme totale de \$348,481.22, et c'est
comme suit qu'il a reparti cette somme:—

	ITEM A: Pour perte du pouvoir hydraulique poten- tiel des rapides Cascades.....	\$90,000.00
30	ITEM B: Perte de l'industrie du bois à Farm Point, à "Mileage 12" et ailleurs.....	115,000.00
	ITEM C: Perte ou dépréciation du "Hydro-Electric Plan and Distribution System".....	60,000.00
	ITEM D: Déboursés, honoraires et frais encourus dans l'action pendante et ceux se rattachant à l'adoption de la loi spéciale.....	76,981.22
40	ITEM E: Dépréciation des réserves forestières, perte de gravier accumulé comme du "gravel pit"	6,500.00
	TOTAL.....	\$348,481.22

Il convient que nous adoptions cette base pour l'étude que nous
avons à faire de la demande; d'autant plus que c'est celle sur laquelle
se sont placées les parties dans leurs mémoires respectifs et à l'au-
dience.

*In the Court
of King's Bench.*

No. 3.
Reasons for
Judgment.
(b) Letourneau, J.
28th Dec., 1934.
(continued)

Mais l'Intimé soulève un moyen qu'il importe d'examiner préliminairement, à savoir qu'il faudrait traiter comme le verdict d'un jury ou la décision d'un bureau d'arbitrage, le jugement qui nous est soumis et n'intervenir pour le mettre de côté que si nous trouvons qu'il y a été fait une fausse application de la loi, ou que ce jugement est clairement erroné eu égard à la preuve faite. Il cite au soutien de cette prétention l'opinion souvent émise par le Conseil Privé et que nous retrouvons dans *Lacoste vs Cedars Rapid* (seconde décision: 47 B.R., p. 271).

10

Je ne puis toutefois admettre la rigueur de cette règle dans le cas qui nous est soumis, car en somme, ce n'est plus à un jury ou à un bureau d'arbitrage chargé de choisir, sur une pure question de fait entre les prétentions respectives des parties, que nous avons affaire, mais bien à un jugement de la Cour Supérieure compétente à faire juridiquement les déductions qu'il convient dans un cas comme celui dont il s'agit; et, à cause de cela, j'estime que cette cause doit être décidée comme toute autre nous venant de la Cour Supérieure, à savoir que sur une question de fait, l'on doive en principe tenir compte du choix qu'aurait pu faire le juge de première instance entre deux groupes de témoins qui se contredisent; que son appréciation des faits soit d'un grand poids, surtout si elle est motivée; que si quant au montant accordé la preuve vague et indéfinie ne permet pas de dire qu'un autre chiffre serait juridiquement plus sûr, mieux vaut ne pas intervenir. Mais hors de là, il nous faut reconnaître que d'après notre système l'appel existe pour le fait comme pour le droit et qu'il n'y avait d'autre alternative, dans le cas qui nous a été soumis, que de reprendre l'étude très longue de la preuve faite, sauf à ne conclure autrement que ne l'a fait le savant juge de première instance—je le répète—, que si nous sommes convaincus d'une erreur quant aux montants qu'il a fixés, et que d'autres montants sont plus sûrement conformes à la preuve offerte.

20

30

C'est avec ces données générales et d'ordre plutôt préliminaire que j'ai cru faire l'étude du jugement dont il est appel.

Il est acquis au débat que la rivière Gatineau dont il s'agit, n'est ni navigable ni flottable; le point avait d'ailleurs été décidé en 1914 par le Conseil Privé dans *MacLaren vs Attorney General for Quebec* (15 D.L.R., p. 855).

40

ITEM A: RAPIDES DES CASCADES. Il faut reconnaître, je crois, que l'Intimé a fait une preuve suffisante *prima facie* des titres qu'il invoque.

Ceci nous met immédiatement en présence de cette prétention de l'Appelante que le Canadian Pacific Railway dont la voie ferrée

(right of way) longe à cet endroit et sur une certaine distance la rive ouest de la Gatineau, serait en droit de se dire propriétaire *usque ad medium filum aquae* de cette partie du lit de la rivière.

*In the Court
of King's Bench.*

No. 3.
Reasons for
Judgment.
(b) Letourneau, J.

28th Dec., 1934.
(continued)

Il m'est impossible, dans les circonstances particulières du cas, de suivre l'Appelante dans cette prétention.

En principe, cette règle de l'article 400 de notre Code Civil qu'elle invoque s'applique bien à tout propriétaire riverain d'une
10 rivière non navigable ou flottable, mais ceci n'est encore qu'à raison d'une présomption dont les codificateurs ont voulu tenir compte; en fait, le titre peut être à l'encontre de cette prétention, et si comme dans le cas qui nous est soumis (voir P-12) un plan original du canton (township) et les premiers actes de concession ont ignoré dans la répartition des lots l'existence de la rivière (la Gatineau), il va de soi qu'il ne peut plus être question de la présomption de la loi et que le concessionnaire d'un lot traversé par la rivière détient le lit de cette rivière à raison de son titre même et comme partie de
20 l'étendue que lui vaut ce titre. Le point a été nettement décidé dans la cause de *MacLaren vs Attorney General for Quebec* sus-citée, et précisément à raison de la même rivière, la Gatineau (voir p. 864 du rapport); il est possible que nous ne soyons pas, pour le cas qui nous occupe, dans le canton de Hull ou celui de Wakefield, mais la règle n'en reste pas moins posée et elle doit ici recevoir son application, eu égard à la preuve faite:

30 "The plots in those townships are rectangular, so that in the case of river lots, the bed of the river is included within the metes and bounds of the lots in question without any appeal to the doctrine of *ad medium filum aquae*."

Du même coup, il nous faut reconnaître que le droit de propriété du demandeur-Intimé quant au lit de la rivière s'étend à tout l'espace compris entre un prolongement des lignes du lot dont une pointe apparaît, du côté est de la rivière, sur la photographie aérienne D-71.

40 Sans cette particularité résultant des plans et concessions originaires du canton, j'aurais incliné à conclure comme le fait M. Paul Béique en faveur de lignes perpendiculaires à celle médiane du courant, mais ici la théorie disparaît en même temps qu'une application de l'article 400 C.C., sur laquelle elle se fonde.

Ceci nous permet de dire qu'à la date de l'Ordre en Conseil (21 mai 1926), l'Intimé détenait deux des quatre chutes des rapides Cascades, puisqu'à ce moment, Cave que n'avait pas encore exproprié l'Appelante, lui avait abandonné ses droits à une certaine partie du rivage, du côté est de la rivière.

*In the Court
of King's Bench.*

No. 3.
Reasons for
Judgment.
(b) Letourneau, J.
28th Dec., 1934.
(continued)

Sur ce point, comme sur quelques autres concernant cet item particulier des Cascades, la preuve n'a rien de très précis, de mathématiquement certain, du moins quant à la conclusion qu'il convient de tirer. Néanmoins, je crois que pour rendre justice, il faut tenir pour acquis que ces deux chutes supérieures des Cascades appartaient véritablement à l'Intimé, alors que les deux autres en aval étaient apparemment détenues par la Canada Cement.

Ce premier point étant accepté, j'en viens à conclure que la tête de chute de cette partie des rapides appartenant à l'Intimé était 10 de 7.6.

Ce chiffre n'est encore qu'une moyenne des prétentions multiples et contradictoires qui, à ce sujet, se sont fait jour au cours de l'enquête. Il est celui qui s'adapte le mieux à l'ensemble des prétentions entre 5.1 que concède l'Appelante dans son mémoire (p. 25) et 10 sur lequel insiste l'ingénieur Beaubien.

Et ceci est sans égard aux rapides de La Pêche ou à toute autre élévation possible en amont de la propriété même de l'Intimé, car si 20 un tel voisinage est un avantage, une *possibilité*—tout comme l'était une réglementation éventuelle du flot de la rivière—il faut retenir cette règle également posée par le Conseil Privé que:

“in assessing the value of any probable future advantage, it is the present value alone of such advantages that falls to be determined.”

Donc: un titre à une tête de chute de 7' 6", un courant moyen de 3000 pieds à la seconde, susceptible de baisser à 2000 et même à 30 1900 dans les temps de sécheresse, et, comme perspective un prix moyen de \$18. à \$20., soit de \$19, du cheval-vapeur en supposant qu'on eut voulu vendre le produit de l'exploitation . . . Voilà la réalité qui résulte non seulement du témoignage des experts que l'Appelante a fait entendre, mais qui encore apparaît dans la transquestion du témoin Robertson entendu pour l'Intimé. Ces données nous permettent de dire que l'exploitation séparée de ces forces hydrauliques de l'Intimé ne pouvait être que désastreuse.

Et cette base que nous venons d'envisager—qui n'est pas la 40 meilleure—, permet de conclure à une valeur approximative de \$29,000. pour le pouvoir hydraulique dont il s'agit; et si on y ajoute les terrains en bordure—l'item comprenant une maison de pension—, il semble qu'une valeur de \$35,000. soit une juste compensation, d'après ce premier moyen de vérification.

Il y en a un autre; ce serait celui du marché existant à cette date du 21 mai 1926.

*In the Court
of King's Bench.*

Et si un tel marché n'existait pas, il faudrait l'imaginer.

No. 3.
Reasons for
Judgment.
(b) Letourneau, J.

Mais y avait-il véritablement à cette date un marché? . . . D'après la preuve, il faut distinguer: si l'on entend une idée de concentration sur les rivières qui en offraient le moyen . . .; oui; mais hors de là, non.

28th Dec., 1934.
(continued)

10

Les pouvoirs hydrauliques de peu d'importance, comme celui dont il s'agit, n'éveillaient aucun intérêt—sauf le cas d'un besoin local—, car il y avait déjà sur le marché, apparemment, un surplus de production d'électricité qu'il était impossible d'écouler autrement qu'à la faveur d'une sorte de *dumping*.

20

Certains témoins de l'Intimé reconnaissent que les forces hydrauliques que l'Intimé avait à cet endroit des Cascades, n'étaient pas économiquement susceptible d'un développement particulier, mais ils suggèrent que la chose eut pu être faite en conjonction avec les chutes voisines de la Canada Cement.

30

Or, même dans cette hypothèse, il faudrait encore d'après l'ensemble de la preuve conclure à une impossibilité, d'un point de vue économique, car le coût de revient eut été trop élevé pour permettre un profit, étant donné surtout qu'il eut fallu dépenser une somme énorme pour protéger la voie du C.P.R., et un chemin public qui à cet endroit longent la rivière. L'Appelante elle-même qui mieux que toute autre pouvait tirer parti de ces forces réunies en les incorporant comme elle a fait au pouvoir qu'elle avait déjà sur cette rivière, subit et subira jusqu'à 1936 une perte assez considérable du chef de cet apport.

De sorte qu'au 21 mai 1926, l'Intimé n'avait pour ses forces hydrauliques de Cascades, d'autre marché que celui qui lui valait une concentration sur la Gatineau même, soit qu'une offre à ce sujet eut pu lui venir de l'auteur même d'une telle entreprise ou d'un spéculateur qui en s'interposant aurait pensé y trouver un profit.

40

Ceci nous ramène forcément à rechercher plutôt quels ont été les prix généralement payés aux vendeurs de forces hydrauliques sur la Gatineau. Ou, tout au moins ce qui était obtenu ailleurs dans de semblables circonstances, c'est-à-dire pour des forces hydrauliques à bas niveau vendues en vue d'une concentration autour d'un pouvoir à haut niveau sur la même rivière. Or, les cas de cette dernière catégorie n'ont rien de concluant d'après la preuve, et les précédents qu'invoque l'Intimé se rapportent plutôt à des pouvoirs à haut niveau et pouvant eux-mêmes servir de point de concentration.

*In the Court
of King's Bench.*

No. 3.
Reasons for
Judgment.
(b) Letourneau, J.
28th Dec., 1934.
(continued)

Les cas de la Dominion Cotton et de la Canada Cement sont, comme on l'a justement fait remarquer, moins des cas de ventes de forces hydrauliques que d'achats de pouvoir; le dernier de ces cas eut pu nous guider, mais il ressort des explications données qu'un paiement par approvisionnement d'électricité revient à peu de chose pour l'Appelante, puisque c'est à même un surplus de production disponible qu'elle a pu satisfaire la vendresse.

Il nous reste donc, comme point de comparaison les nombreux achats de la Compagnie-Appelante sur la Gatineau en vue de son développement hydraulique. Les rapides Calumet ou des Os—bien qu'ils soient dans une situation moins avantageuse que ne le sont les Cascades, plus éloignés du réservoir—, et surtout les 100 pieds de chute acquis pour le compte de la Hull Electric par l'Intimé lui-même, lors du développement de Pagan Falls, à raison d'un prix arrêté de \$3333. du pied d'élévation.

L'ingénieur Béique a raison de souligner l'importance décisive de ces achats particuliers faits par l'Intimé lui-même. Ce sont eux surtout, ces achats à \$3333. du pied d'élévation, qui réellement ont fixé le prix du marché. Si l'on tient à sortir de cette catégorie particulière qui pour moi a fait le marché d'une façon décisive, nous restons avec les cas de Calumet et des Os qui tendraient à révéler des prix moindres.

De sorte que de point de vue d'un marché existant, l'Intimé serait tout au plus en droit d'obtenir \$3333. du pied de tête, soit, pour les 7.6 pieds que j'ai admis, une somme qui en chiffres ronds s'élèverait à \$25,000. Et en ajoutant à cette somme un montant de \$6000. pour valeur des terrains riverains que détient à cet endroit des Cascades l'Intimé, nous arrivons à \$31,000.

D'où il suit qu'en accordant \$35,000. selon que j'ai déjà dit, l'Intimé est justement indemnisé et ne saurait se plaindre.

C'est donc à ce montant de \$35,000. que je m'arrêterais pour l'Item A.

ITEM B: Perte de l'industrie du bois à Farm Point, à "Mileage 12" et ailleurs.

40

De ce que le demandeur-Intimé a fait une preuve *prima facie* suffisante de ses titres, il résulte que nous pouvons immédiatement nous occuper de l'effet produit par l'inondation dont il s'agit quant à l'industrie du bois qu'il exploite principalement à Farm Point, mais aussi à un poste secondaire que l'on a baptisé "Mileage 12", à trois milles plus bas sur la Gatineau.

Quant à cet autre poste que mentionne aussi la déclaration, celui de Alcove, il n'en doit être tenu aucun compte puisque le dossier fait voir qu'il avait déjà été abandonné à la date du 21 mai 1926, date à laquelle nous devons nous reporter pour évaluer les dommages et fixer l'indemnité.

*In the Court
of King's Bench.*

No. 3.
Reasons for
Judgment.
(b) Letourneau, J.

28th Dec., 1934.
(continued)

10 Pour ce qui est de ces dommages et de cette indemnité, j'ai déjà souligné que nous ne sommes pas ici en présence de la décision d'un jury ou d'un bureau d'arbitrage, mais bien plutôt d'un jugement ordinaire de la Cour Supérieure; j'ajoute avec beaucoup de déférence qu'il y a eu erreur quant à la base adoptée pour l'estimation, la perte ayant été envisagée comme totale alors qu'elle n'était que partielle. Ceci, à mon humble avis, serait un motif additionnel pour intervenir.

20 Dans le présent cas, la perte a été si peu totale, si peu absolue ou définitive, que l'Intimé a effectivement continué au même endroit ses opérations, comme nous aurons par la suite occasion de constater la chose. Si bien, que le moulin à scie détruit par un incendie en 1928, c'est-à-dire après l'inondation, a été aussitôt reconstruit au même endroit et a été opéré depuis, la chose impliquant qu'on se servait comme par le passé de la cour d'empilage.

30 Pour ce qui est de "Mileage 12", tout se borne à l'inondation partielle d'un minime étendue de terrain sur laquelle l'Intimé plaçait et exploitait à l'occasion un moulin à scie portable, et d'où il pouvait expédier son bois à la faveur d'une voie d'évitement de la Compagnie du Pacifique Canadien; il y a là, également, quelques constructions sans importance.

Les machines et le moteur électrique dont on se servait à cet endroit avaient été remisés à Farm Point quand s'est produit l'inondation du 12 mars 1927; et la voie du C.P.R. ayant dû être déplacée par suite de l'inondation, une partie du terrain de l'Intimé à cet endroit a été exproprié à cette fin.

40 D'où il suit que si continuant l'exploitation de ses réserves forestières, l'Intimé veut se servir encore de ce poste de "Mileage 12", tout se bornera pour lui à rétablir les lieux tels qu'il les utilisait autrefois, soit en agrandissant son terrain s'il y a lieu et en y refaisant une voie d'évitement. Ce poste de "Mileage 12" reste le même en somme: sur la Gatineau et le long de la voie ferrée comme avant.

Les experts des parties ont respectivement conclu à \$13,913.00 et à \$3,572.00; mais comme ceux de l'Intimé n'envisagent toujours qu'une perte définitive, je crois qu'il faut plutôt sur le point, tenir pour ce que nous disent ceux de l'Appelante; et comme dans son

*In the Court
of King's Bench.*

No. 3.
Reasons for
Judgment.
(b) Letourneau, J.
28th Dec., 1934.
(continued)

mémoire l'Appelante concède \$3,600.00 pour ces dommages que véritablement l'Intimé a pu subir à "Mileage 12", c'est à cette somme que je m'arrête.

Ceci nous permet de revenir à Farm Point ou est plutôt la difficulté.

Notons qu'en parlant de ses forces hydrauliques de Cascades, l'Intimé s'est plu à dire qu'à une élévation de 318, les eaux de la Gatineau ne nuisaient aucunement à son installation de Farm Point, du moins quant à l'industrie du bois qu'il y exploite. 10

Par ailleurs, il dit et répète—et il en est ainsi de ses experts—qu'à 321.5 que demande d'une façon absolue l'Appelante, ou même à 324.5 que peut atteindre l'infiltration avec une élévation des eaux à 321.5, rien d'autre n'a été affecté, quant à cette industrie du bois, que la cour d'empilage. Mais l'on s'empresse d'ajouter pour l'Intimé, qu'à 321.5, cette cour est ruinée, perdue, et que sans elle l'industrie et le commerce à cet endroit ne peuvent être continués vu la situation particulière des lieux. 20

L'Intimé soutient que même le pouvoir électrique dont il sera plus loin question perd toute valeur par suite d'un abandon forcé de l'industrie du bois à cet endroit; de telle sorte que cette cour à bois manquant, le demandeur-Intimé n'aurait d'autre alternative que d'abandonner purement et simplement l'industrie et le commerce qu'il avait édifiés à cet endroit; cette partie essentielle qu'est sa cour d'empilage manquant, l'exploitation deviendrait impossible quant au reste. 30

Il faut reconnaître que l'emplacement était bien choisi; occupant une lisière de terrain de 8 ou 9 arpents en largeur, entre la Gatineau et une colline haute de 75 pieds environ et d'où s'échappait le Meach Creek, l'Intimé avait à leur hauteur endigué les eaux de ce ruisseau de façon à pouvoir de la sorte actionner un moulin à scie, puis un pouvoir électrique; celui-ci à une distance de deux arpents et demi environ du point de départ des eaux et à la ligne de hauteur 321.5 dont il est question dans la loi spéciale précitée—limite également prévue pour être à l'abri des grandes eaux du printemps—, et le moulin à scie, plus haut, à mi-distance. 40

Un chemin public et une voie du C.P.R. longent parallèlement à cet endroit la rivière; du premier se dégage un embranchement qui passe tout au bas du pouvoir électrique (Power House) et de l'autre, une voie d'évitement (siding) qui, traversant la cour d'empilage, se rend au moulin à scie.

Au bas du "Power House", le Meach Creek qui jusque-là coulait dans un lit rocheux, continue ensuite sur un bas-fond que l'on a baptisé Delta, au cours de l'enquête; cette dernière partie de la propriété de l'Intimé a toujours été sujette aux inondations, du moins jusqu'à la ligne de hauteur 318,—le ruisseau y coule à 312.5 puis à 310.5 —et il ne paraît pas que cette partie de terrain ait été véritablement utilisée par l'Intimé. Les plans D-160 de l'Appelante et P-94 et P-112 de l'Intimé ne laissent quant à ceci aucun doute.

*In the Court
of King's Bench.*

No. 3.
Reasons for
Judgment.

(b) Letourneau, J.

28th Dec., 1934.
(continued)

10 La difficulté vient de ce que la cour à bois de l'Intimé était utilisée depuis la ligne 318, et qu'en obtenant un droit absolu d'inonder jusqu'à 321.5, l'Appelante en supprime une partie, puis, le cas échéant, endommage par infiltration jusqu'à 324.5, et ne laisse ainsi intacte de cette cour à bois qu'avait l'Intimé à la date du 21 mai 1926, qu'une étendue variant selon les témoignages entre une demie et les trois quarts d'un arpent.

20 Ceci est trop peu, d'après ce que nous verrons plus loin. Et il y a plus encore, c'est qu'en obtenant une dévolution du terrain jusqu'à 321.5 l'Appelante prend ainsi une partie de la voie d'évitement qui s'y trouve et dont bénéficiait l'Intimé.

Que cette voie d'évitement ait été placée au meilleur endroit, eu égard aux circonstances, qu'une cour d'empilages soit indispensable, cela résulte nettement de la preuve.

Mais quelle étendue doit avoir cette cour d'empilage? . . . Cette question est importante à cause des difficultés qui s'offrent et dont il va être maintenant question.

30 L'Intimé soutient qu'il coupait annuellement 3 à 4 millions de pieds de bois . . . Ses réserves forestières et les conditions du marché devaient-elles lui permettre de continuer à cette allure? Il y a sur ce point controverse, mais nous pouvons l'écarter comme sans importance pour la conclusion à tirer. Ce qui est certain d'après la preuve, c'est qu'une partie pouvant varier de 30 à 50% du commerce de bois que l'Intimé faisait à cet endroit, se rapportait à des dormants de chemin de fer, et que pour ceci du moins une cour d'empilage n'était pas nécessaire.

40 Nous resterions avec 2 à 3 millions de pieds, à supposer que l'Intimé dût atteindre la limite dont il se réclame.

Or, il est établi qu'un arpent de superficie suffit à empiler 1,275,000 pieds de bois ou même 1,870,000, selon que l'on fera les piles de 16 ou de 25 pieds de hauteur.

*In the Court
of King's Bench.*

No. 3.
Reasons for
Judgment.
(b) Letourneau, J.
28th Dec., 1934.
(continued)

Donnons à ces circonstances une interprétation aussi large et aussi libérale que possible et disons qu'il fallait à l'Intimé une cour de deux arpents de superficie.

Il a perdu en partie celle qu'il avait avant le 21 mai 1926 et il convient qu'il soit remis dans la situation où il était, ou justement indemnisé.

Deux théories s'offrent à nous: ou élever la cour actuelle en même temps que la voie d'évitement qui y passe, de façon à ce que l'une et l'autre soient au-dessus de toute atteinte, soit à un niveau d'élévation de 324.5, ou déplacer légèrement l'assiette de cette cour ainsi que la voie qui la dessert. 10

Cette dernière alternative n'a toutefois surgi qu'à la fin du débat; jusque-là, l'Intimé tenait pour une perte générale de sa cour à bois, et l'Appelante de son côté se bornait à prétendre qu'un exhaussement était possible, ajoutant qu'elle était prête à payer ce qu'il en devait coûter pour cet exhaussement—M. Paul Béique l'un de ses ingénieurs fixant à \$10,310.00 la somme requise à ce sujet—; l'Intimé 20 répliquait qu'un tel exhaussement était devenu impossible depuis que le niveau de la Gatineau avait été élevé, puisqu'à cause de l'infiltration de ce surplus d'eau, le fond désormais manquait de solidité.

Sur ce dernier point, il faut, d'après l'ensemble de la preuve, décider contre la prétention de l'Intimé, du moins quant à la partie du terrain qui excède la hauteur 318.

Mais quoiqu'il en soit du conflit d'opinions sur ce point particulier, nous sommes forcés d'admettre, en face des termes mêmes de la loi spéciale pourvoyant à une dévolution des propriétés, et ceci d'une façon absolue pour tout ce qui est en bas de la ligne 321.5, qu'une partie de la cour à bois ainsi qu'une partie de l'assiette de la voie d'évitement seront propriété de la Compagnie-Appelante, quand elle aura payé l'indemnité que nous sommes appelés à fixer. 30

D'où il suit que nous ne pouvons juridiquement nous arrêter à une idée de travaux de remplacement (remedial works) pour une certaine partie de la cour à bois telle qu'elle était au 21 mai 1926, 40 savoir celle inférieure à la ligne d'élévation 321.5; et ceci, je le répète, s'applique à une partie de la voie ferrée qui s'y trouve.

Il est possible qu'après le jugement, les parties en viennent à une entente pour, en les élevant, faire servir la cour et la voie d'évitement qui étaient utilisées le 21 mai 1926 . . .; je souhaite la chose au demandeur-Intimé, mais rien ne nous autorise d'en faire un motif du jugement à rendre.

Il nous faut chercher ailleurs les possibilités qui restent à l'Intimé d'avoir une cour à bois suffisante, et, pour desservir cette cour, une voie d'évitement.

*In the Court
of King's Bench.*

No. 3.

Reasons for
Judgment.

(b) Letourneau, J.

28th Dec., 1934.

(continued)

10 Au début, je le répète, l'Intimé posait purement et simplement la question comme si toute cour à bois lui était désormais fatalement devenue impossible, et c'est à peine si certains de ses témoins reconnaissaient qu'il lui en restait une légère partie. A la fin de l'enquête cependant, ces mêmes témoins de l'Intimé en étaient venus à reconnaître que tout pouvait se ramener à une question de dépense, qu'on pouvait en y mettant le prix étendre la cour à bois et déplacer la voie d'évitement de façon à ce que l'exploitation ainsi pourvue puisse être continuée.

20 Ceci sautait aux yeux de quiconque s'était arrêté à examiner les photographies et à computer les espaces et lignes de hauteur que font voir les plans. Il devait être possible sinon facile de trouver deux arpents de terrain ayant une hauteur d'au moins 321.5, à même ce que possède l'Intimé aux environs de son moulin à scie, même s'il fallait pour cela s'étendre jusqu'à la ligne de hauteur 333 qui apparemment est le niveau qu'atteint la voie d'évitement tout auprès de son moulin à scie.

Les possibilités à ce sujet ne laissent aucun doute à mon avis (l'on verra avec intérêt les notes de mon collègue le juge Hall sur le point), et les ingénieurs devaient finalement pouvoir nous donner des précisions quant à un site nouveau et quant à ce qu'il devrait en coûter.

30 Il fallait de l'avis de tous, à défaut de pouvoir exhausser l'ancien site, passer plus à l'est; mais il y a là un rocher de 100' x 60' environ que fait voir le plan P-94 de l'ingénieur MacRostie, le témoin principal de l'Intimé, et comme c'est d'après les données de celui-ci que l'ingénieur Stenhouse du C.P.R. a fait ses calculs, il en résulterait qu'une excavation de 10 pieds à cet endroit entraînerait à elle seule une dépense de \$10,000. Toutefois, un autre tracé répondant aux exigences éviterait ce rocher, c'est celui que l'un des ingénieurs de l'Appelante (Ralph) a indiqué à l'encre sur le plan D-204.

40 Or, rien ne s'oppose, apparemment, à ce que ce dernier tracé soit accepté et suivi.

L'ingénieur Ralph croit qu'un tel déplacement ferait encourir une dépense de \$5,000. à \$6,000. au plus. Il est en cela corroboré par R. S. Small, homme de grande expérience dont le témoignage m'a vivement impressionné.

Il est toutefois possible qu'avec ces données l'on n'ait pas l'uniformité de niveau désirable, celle qu'avait l'ancienne cour par

*In the Court
of King's Bench.*

No. 3.
Reasons for
Judgment.
(b) Letourneau, J.

28th Dec., 1934.
(continued)

exemple. Mais il semble que ceci encore soit remédiable; sinon en étayant les piles comme le suggèrent les témoins de l'Appelante, en se servant de gravier comme il eut été procédé pour un exhaussement de l'ancien site, advenant qu'on eut pu en le gardant l'utiliser.

Je reste convaincu, en face de la preuve faite, qu'en ajoutant une autre somme de \$6,000. à ce qu'à prévu l'ingénieur comme susdit, il deviendra facile de niveler d'une façon convenable le site nouveau d'une cour à bois que pourrait desservir une voie d'évitement établie d'après les lignes à l'encre qui ont été superposées au plan D-204. 10

Ceci ferait \$12,000.; et, avec cette somme, s'il obtient que l'Appelante lui laisse sa cour ancienne et qu'il puisse utiliser ce site en l'exhaussant, l'Intimé aura surabondamment ce qu'il lui faut; à défaut d'une telle entente, et forcé de s'établir à côté et selon que nous venons de dire, il aurait encore suffisamment de ces \$12,000. pour pourvoir à toutes éventualités, et se remettre en possession d'une autre cour à bois convenable.

Il est possible que cette somme de \$12,000. soit même un peu 20 élevée, mais je ne perds pas de vue le mot "équitable" dont se sert la loi susmentionnée, comme aussi ce fait qu'il me faut conclure—bien que sur une base différente—à l'encontre de ce qu'a décidé le juge de première instance; ceci m'induit à interpréter libéralement les circonstances en faveur de l'Intimé que l'Appelante a dépouillé. Par contre, je demeure convaincu qu'avec cette somme, il n'aura pas à regretter la partie de sa cour à bois qui lui est prise, celle inférieure à l'élévation 321.5.

Et avec une cour à bois ainsi reconstruite, les opérations re- 30 deviennent possibles, de l'aveu même de l'Intimé.

D'où il résulte que le poste "Mileage 12" peut être rétabli et qu'à Farm Point les choses restent ce qu'elles étaient, sauf que l'Intimé perd définitivement et d'une façon absolue tout ce qui s'y trouve en bas de la ligne 321.5, et qu'il doit en outre être indemnisé des dommages que lui causera l'infiltration des eaux à cette hauteur de 321.5, soit jusqu'à la ligne 324.5.

L'item des dommages pouvant ainsi résulter d'une infiltration 40 des eaux à 321.5 se résume à peu de chose, surtout si l'on tient compte que l'Intimé élèvera sa cour à bois, sinon sur toute l'étendue qu'elle a actuellement—faute d'être chez lui—, du moins à partir de l'élévation 321.5. Les experts de la Compagnie-Appelante me paraissent avoir tenu compte de ces trois pieds additionnels en estimant les dommages quant à cinq groupes de bâtisses et au terrain généralement.

Pour ces bâtisses comme pour le terrain, l'expert Paul Béique qui me paraît justifier ses conclusions, s'arrête à un total de \$10,789.89. Il omet toutefois dans ses calculs cette partie de l'ancienne cour à bois qui est en dessous de la ligne 321.5, et ceci d'après ses propres données doit représenter une somme d'environ \$500.; et puis, comme il convient de donner à la preuve et aux circonstances une interprétation libérale, que d'autres témoins ont mentionné des montants plus élevés que ceux que suggère M. Béique et que dans sa défense à la déclaration supplémentaire, l'Appelante concède un envahissement approximatif de 27 acres (allégation 38) auxquels elle reconnaît une valeur de \$12,500., j'arrêterais à cette dernière somme (\$12,500.) les dommages aux bâtisses et au terrain généralement, c'est-à-dire pour ce qui doit être dévolu à la Compagnie-Appelante parce qu'en bas de la ligne 321.5, comme pour les dommages résultant de l'infiltration depuis cette dernière ligne à celle de 324.5.

*In the Court
of King's Bench.*

No. 3.
Reasons for
Judgment.
(b) Letourneau, J.

28th Dec., 1934.
(continued)

20 Mon collègue le juge Hall a donné dans ses notes les raisons pour que l'hôtel n'entre pas en ligne de compte dans l'estimation de cet item des dommages.

Donc, pour l'item B, et incluant "Mileage 12", une somme de \$28,100.00.

ITEM C: Perte ou dépréciation du HYDRO-ELECTRIC PLAN & DISTRIBUTION SYSTEM.

30 D'après ce que nous venons de voir, l'Intimé pourra, s'il le désire, continuer d'exploiter à Farm Point son industrie du bois. D'où il suit que de ce chef au moins le pouvoir électrique n'éprouve aucune dépréciation.

Ce qui toutefois résulte nettement de la preuve, c'est qu'en élevant comme elle a fait le niveau de la Gatineau, l'Appelante a diminué de 10% les forces hydrauliques que l'Intimé tirait de Meach Creek.

40 C'est là qu'est la seule difficulté quant à l'item sous examen, puisque les deux autres chefs de dommages, celui de réparations rendues nécessaires au Power-House et celui de la perte d'une ligne de transmission dans la direction de Kirk's Ferry, sont en principe admis par l'Appelante et que tout se borne à en établir les montants.

La preuve, sur ces deux points, permet de conclure à \$5,000. pour la ligne de transmission ainsi détruite et \$3,000. pour remettre le Power-House à l'abri de l'inondation et permettre un rendement maximum des neuf-dixièmes des forces hydrauliques que l'Intimé tirait à cet endroit des eaux du Meach Creek.

*In the Court
of King's Bench.*

No. 3.
Reasons for
Judgment.
(b) Letourneau, J.
23th Dec., 1934.
(continued)

Notons que bien qu'ici encore l'élévation de la Gatineau à 321.5 doit intervenir en ce sens qu'elle correspond exactement à l'élévation du parquet du Power House et implique un empiètement de 3 pieds environ sur l'un des coins de cet édifice, rien n'établit que la situation ainsi créée soit incompatible avec les réparations ou améliorations qui ont été suggérées; car si même il faut pour ces réparations et améliorations laisser de côté la partie du parquet susceptible d'être ainsi submergée, il en reste suffisamment pour une installation satisfaisante, sans qu'il soit pour cela nécessaire de recourir à la minime partie de l'immeuble qui, à raison de la loi spéciale, 10 pourrait devenir propriété de l'Appelante.

A cause de cette particularité toutefois, j'accorderais à l'Intimé une indemnité de \$3000. pour les réparations à faire au Power-House; ceci est moins que ce que suggèrent les experts de l'Intimé, mais est le double de ce que suggèrent ceux de l'Appelante.

Quant à la ligne de transmission, elle est bien payée à \$5000., d'après la preuve.

20

Il reste de cet *Item C* un troisième chef de dommages, c'est celui qui représente la perte qu'a subie l'Intimé quant au service d'éclairage qu'il fournissait à un certain nombre de clients.

Ses procureurs ont à l'audience prétendu que c'est à cette diminution que lui a fait subir l'inondation du mois de mars 1927 qu'il doit d'avoir été forcé par la Commission des Services Publics de s'approvisionner ailleurs de l'électricité qu'il lui fallait pour assurer l'efficacité de son service d'éclairage, sous peine de s'en voir enlever le privilège. Mais il faut reconnaître que d'après la preuve, ce n'est 30 pas ce qui a fait condamner son système, et que l'Ordonnance a plutôt été motivée par le fait que les intéressés qui voyaient la possibilité d'améliorer désormais un service dont il avaient à se plaindre, ont logé des plaintes et qu'il a été après enquête constaté que l'Intimé n'avait pas le débit d'eau qu'il lui fallait pour donner un service efficace, et ceci indépendamment de la proportion de 10% que lui a fait perdre une élévation à 321.5 des eaux de la Gatineau.

C'est donc bien seulement dans cette proportion de 10% des forces hydrauliques dont disposait l'Intimé qu'il convient d'estimer 40 sur ce point sa perte.

Là encore, j'incline à être pour lui aussi large et libéral que possible; d'abord pour les motifs que j'ai déjà indiqués et ensuite parce qu'il est ici extrêmement difficile d'arriver à une mesure précise et exacte des dommages.

MacRostie, celui qui s'est chargé de faire sur ce point la cause du demandeur-Intimé, réclame comme valeur totale du système électrique dont il s'agit, une somme de \$80,000.; et le dixième de ce montant nous laisserait avec \$8,000. Il est en cela corroboré par l'ingénieur Robertson, mais il faut noter que l'Intimé ne demande comme valeur physique de toute son exploitation électrique qu'une somme de \$50,000. (Décl. supp., allégation 27, p. 74 du Vol. I).

*In the Court
of King's Bench.*
No. 3.
Reasons for
Judgment.
(b) Letourneau, J.
28th Dec., 1934.
(continued)

10 D'autre part, prenant pour acquis que l'Intimé avait 308 clients avant l'inondation du mois de mars 1927, que la moyenne ordinaire du rendement brut est de \$20. par client, nous en venons à un montant de \$6160., et si selon une règle admise, l'on multiplie ce rendement annuel par 4 ou 4½ pour arriver à connaître le capital, l'on en vient à une valeur totale, selon le cas, de \$24,640. ou de \$27,720. D'où \$2772. pour un dixième, au maximum. Mais une certaine preuve—celle qui est le plus favorable à l'Intimé—accuse une perte de 118 clients et ceci à la moyenne susmentionnée de \$20. du client, représenterait un revenu annuel de \$2360., et appliquant la règle de multiplier ce revenu annuel par 4 ou 4½ pour arriver à connaître le capital, nous aurions cette fois un montant dépassant \$9000.; cependant et comme je l'ai dit, la preuve quant au nombre des clients qui ont été perdus, offre des variantes et il reste acquis que plusieurs d'entre eux étaient servis gratuitement et que d'autres—surtout ceux que desservait la ligne de Kirk's Ferry qui a été abandonnée—étaient des résidents d'été ne payant que \$12. par année.

30 Ajoutons encore que l'ingénieur Béique entendu pour l'Appelante et prenant une autre base, celle de la valeur capitale que représente l'achat de 12 chevaux-vapeur, justifie amplement la conclusion à laquelle s'est arrêté l'ingénieur MacRostie comme susdit; et enfin que dans son mémoire (p. 128) l'Appelante concède pour cet item particulier une somme de \$7500., et l'on en viendra aisément à la conclusion que d'après l'ensemble de cette preuve, une somme de \$8000. pour indemniser l'Intimé de la perte qu'il a subie quant à sa production électrique, est justifiée.

40 Cette dernière somme jointe à celle ci-dessus de \$5000. et de \$3000. donnerait pour l'Item C que nous avons à apprécier, un total de \$16,000.

ITEM D: Déboursés, honoraires et frais encourus dans l'action pendante et ceux se rattachant à la loi spéciale.

Cette loi spéciale, selon que je l'ai déjà souligné, me paraît avoir été une loi de compromis; elle veut qu'à l'indemnité la Cour Supérieure ajoute ce qu'elle jugera "équitable" pour, nous dit le texte, "les déboursés, honoraires et frais encourus dans cette action pendante et ceux se rattachant à l'adoption de la présente loi."

*In the Court
of King's Bench.*

No. 3.
Reasons for
Judgment.
(b) Letourneau, J.
28th Dec., 1934.
(continued)

Et pour faire droit, le savant juge de première instance a de ce chef des “déboursés, honoraires et frais encourus” . . ., accordé un montant de \$76,981.22.

La partie qui se rapporte à l'adoption de la loi n'offre pas de difficulté: les comptes produits sont prouvés sans contradiction, bien que d'une façon générale. La discussion a plutôt porté, à l'audience, sur les déboursés, honoraires et frais prétendument “encourus dans cette action pendante”.

Il faut voir à mon humble avis dans ce texte de la loi spéciale, édictée dans les circonstances que nous avons dites, une intention de venir au secours de l'Intimé, dépouillé au profit de l'Appelante de certains droits de propriété. Il avait fait des préparatifs considérables et encouru de grandes dépenses pour le triomphe de sa demande devant la Cour, et comme l'on réduisait à une indemnité son droit, l'on a voulu que cette indemnité fut libre de toute charge ou réduction possibles; en d'autres termes, que l'Intimé n'eut pas à payer à même cette indemnité ce qu'il avait encouru de dépenses pour la faire valoir.

10

20

Le texte de la loi spéciale pourvoir à un remboursement de ces dépenses, indépendamment de tout tarif établi au profit de l'adversaire, et plutôt comme si la question se posait entre avocat et client ou employé et employeur. Et l'expression “encourus dans cette action”, doit s'entendre à mon avis de ce qui l'aura été lors de la mise en état de la cause, puisqu'il est certain qu'à moins d'une restriction, c'est à ce moment précis qu'aurait à se placer le juge pour faire son calcul des déboursés, honoraires et frais encourus.

30

Je reconnais que le montant est énorme, mais sauf une erreur admise de \$424.85 et une réduction de \$1062.50 qui doit être faite au compte des architectes Hazelgrove et Adamson dont le pourcentage a porté sur un montant plus élevé que celui qui a été finalement reconnu, selon que ceci est bien établi par M. le juge Hall dans ses notes, il faut à mon humble avis admettre le montant qui a été accordé par la Cour Supérieure de ce chef des “déboursés, honoraires et frais”. Même ce qui a été chargé pour la présence ces ingénieurs à l'audience, pour y assister les procureurs, me paraît justifié et devoir être admis.

40

Ce texte d'une loi spéciale, les circonstances qui ont donné lieu à cette loi, le mot “équitable” qui se retrouve dans la disposition particulière à ces “déboursés, honoraires et frais”, et enfin le pouvoir d'appréciation donné en pareille matière au juge de la Cour Supérieure (*La Cité de Montréal vs, Brossard* 42 B.R., p. 299), font qu'il serait à mon sens impossible de fixer un autre montant

que celui auquel s'est arrêté le juge de première instance. Ce serait, dans l'état du dossier, nous engager dans l'arbitraire, car une preuve générale suffisante existe en faveur des comptes réclamés, sans qu'aucune contradiction ne puisse être invoquée, et bien qu'il soit permis de penser que certains des travaux d'experts on pu être entrepris et faits dans un temps où une autre demande était pendante devant la Commission des Services Publics, force nous est d'admettre qu'interrogés sur le point, les intéressés nient la chose et réitèrent que ce qui était pour une autre cause a été omis des états, ou tout au moins retranché des montants qu'accusent ces états.

*In the Court
of King's Bench.*

No. 3.
Reasons for
Judgment.
(b) Letourneau, J.
28th Dec., 1934.
(continued)

Dans ces circonstances et sauf à retrancher les deux items ci-dessus de \$424.85 et de \$1,062.50, je confirmerais quant à l'item sous examen l'opinion du juge de première instance.

Ceci, pour l'Item D nous laisserait avec un montant de \$75,-493.87.

ITEM E: Dépréciation des réserves forestières, perte de gravier accumulé, comme du "gravel pit".

Le savant juge de première instance divise comme suit sa conclusion au sujet de cet item:—

Pour la dépréciation des limites à bois.....	\$5,400.00
Pour valeur du "gravel pit".....	100.00
Pour gravier perdu.....	1,000.00

Pour les deux derniers de ces items, il n'y a rien à dire et le jugement doit être confirmé; mais pour ce qui est du premier équivalant à 10% de réduction sur la valeur des réserves forestières, il faut reconnaître qu'il y aurait lieu de le retrancher totalement du montant du jugement pour cela seul que l'exploitation de l'industrie à Farm Point reste possible.

Toutefois une partie des réserves en question sont à l'est de la Gatineau et pour celles-là l'exploitation devient plus difficile du fait que le transport du bois ne pourra plus s'effectuer sur le pont de glace de la rivière, puisque le changement fréquent du niveau des eaux que contrôle désormais l'Appelante, empêche que l'on puisse comme autrefois recourir à ce moyen économique de traverser.

Quelle proportion faudrait-il retenir de l'item de \$5400. accordé par le juge de première instance pour l'ensemble des réserves forestières, pour celle de l'ouest comme pour celle de l'est de la rivière? . . . Il serait difficile de le dire d'une façon exacte, car si dans le cas de droits également certains quant à l'un et l'autre côté de la rivière,

*In the Court
of King's Bench.*

No. 3.
Reasons for
Judgment.
(b) Letourneau, J.
28th Dec., 1934.
(continued)

il était naturel d'en venir à la conclusion de diviser par moitié l'item, cette base ne s'impose pas au même point si comme il résulte du dossier, les titres se rapportant aux réserves à l'est de la rivière, sont plus problématiques. C'est ce qui arrive en somme, puisque le 21 mai 1926 l'Intimé n'était pas en règle avec le Département quant à cette partie de ses réserves; il bénéficiait apparemment d'une tolérance qui plus tard lui a permis de ressaisir des droits, mais avait-il véritablement des droits à l'est de la Gatineau à cette époque de mai 1926? . . . La chose est douteuse, mais m'autorisant du fait qu'il a effectivement pu reprendre ces limites, j'en viens à croire que bien que suspendus ou autrement conditionnels, l'Intimé avait là des droits; et, faisant la part du doute, j'inclinerais à lui conserver un tiers de cet item de \$5400. qui lui a été accordé par le premier jugement comme compensation d'une dépréciation de ses réserves généralement, soit un montant de \$1800. 10

De sorte que l'Item E nous laisserait avec \$1000. pour le gravier perdu, \$100. valeur du "gravel pit" et \$1800. pour proportion de la dépréciation des réserves forestières. Soit en tout et du chef de cet Item E, \$2900. 20

Le grand total s'élèverait pour ces item A, B, C, D et E, à un montant de \$157,493.87. Et bien que près de la moitié de ce montant soit pour des "déboursés, honoraires et frais encourus", je reste convaincu que le surplus est à l'Intimé une indemnité suffisante, eu égard à la preuve, et étant donné qu'il conserve son industrie du bois et les neuf-dixièmes du pouvoir électrique qu'il avait à Farm Point. En tout cas, la conclusion à laquelle nous en venons quant aux item B et C et plus aisément compatible avec l'estimation qu'il faisait lui-même de cette partie de ses biens, dans un état qu'il fournissait pour un emprunt à sa banque, en cette même année 1926 (D-142, Vol. 5, p. 95). 30

Notre conclusion serait donc de rejeter avec dépens l'appel du demandeur et de faire droit à celui de la Compagnie-défenderesse, également avec dépens. Dans ce dernier cas, ce serait pour une modification du jugement *a quo* selon les précisions ci-après, ce jugement devant quant au reste être confirmé:

- | | | |
|--|-------------|----|
| 1°—L'item de \$90,000.00 pour le pouvoir hydraulique des Cascades serait réduit à..... | \$35,000.00 | 40 |
| 2° L'item de \$60,000. pour "HYDRO-ELECTRIC PLAN & DISTRIBUTION SYSTEM" serait réduit à..... | \$16,000.00 | |

3°	L'item de \$115,000. pour l'industrie du bois, y compris "Mileage 12", serait réduit à.....	\$28,100.00	In the Court of King's Bench.
4°	L'item de \$5,400. pour dépréciation des limites à bois serait réduit à.....	\$1,800.00	No. 3. Reasons for Judgment. (b) Letourneau, J.
5°	L'Item de \$76,981.22 pour "déboursés, honoraires et frais encourus", serait réduit à.....	\$75,493.87	28th Dec., 1934. (continued)

10 Deux autres modifications s'imposent encore pour que le jugement soit légal et dans le cadre de la demande:

(a) Les termes du premier alinéa du dispositif, ceux se rapportant à la dévolution au profit de la Compagnie-défenderesse, doivent être retouchés; puis la loi prescrivant que cette dévolution sera pour toute partie de lot inférieure à une ligne donnée d'élévation, il en résulte que pour rendre le jugement conforme aux exigences de l'article 2168 C.C., il faudra sur ce point non seulement y énumérer les lots ou parties de lots atteints par cette élévation des
20 eaux, mais aussi délimiter toutes telles parties enveloppées par cette ligne, car autrement le jugement ne serait encore que déclaratoire et non susceptible d'effet au bureau d'enregistrement non plus que d'exécution. Le seul moyen d'arriver à ce résultat avec le dossier tel que soumis, serait d'incorporer à ce jugement un ou des plans montrant quant à chaque lot ou partie de lot, cette ligne 321.5, et ce qui conséquemment doit être de ce lot ou de cette partie de lot dévolu à la Compagnie poursuivie, sur paiement de l'indemnité. Pour ce qui est de Farm Point, c'est manifestement le Plan dont copie a été produite comme exhibit D-160 qui doit, à cette fin, être
30 utilisé; mais pour "Mileage 12" et les "Cascades", je n'en vois aucun au dossier qui puisse servir, de sorte que pour ces deux sites, le jugement restera purement déclaratoire, à moins que pour l'un d'eux, celui des "Cascades", la ligne 321.5 dont il s'agit ait pour effet d'englober entièrement les lots et parties de lots qui, dans la déclaration comme au jugement, se rapportant à ce site. Cette dernière éventualité ne peut se produire pour "Mileage 12", puisque d'après la preuve une partie seulement du terrain est prise par l'élévation à 321.5.

40 (b) Egalement, le jugement devra être modifié dans la dernière partie du dernier alinéa de son dispositif, celui se rapportant aux sanctions pour le cas où la partie poursuivie ferait défaut de payer l'indemnité; il faut, à cet endroit du jugement, supprimer tout montant qui en dehors d'une condamnation à des déboursés, honoraires et frais, a trait à l'indemnité même, puisque ce serait faire double emploi du droit que réclame le demandeur-Intimé par sa poursuite; et, pour être dans le cadre des conclusions de cette pour-

*In the Court
of King's Bench.*

No. 3.
Reasons for
Judgment.
(b) Letourneau, J.

28th Dec., 1934.
(continued)

suite, la somme de \$50,000., qui se trouve là comme condamnation alternative, doit être remplacée par celle de \$16,383.75, sauf à réserver au demandeur-Intimé si l'on veut, tous ses droits quant à sa perte de jouissance ou tous autres dommages à compter du 2 mars 1931, date de l'institution de l'action.

SEVERIN LETOURNEAU,
J.C.B.R.

10

*In the Court
of King's Bench.*

No. 3.
Reasons for
Judgment.
(c) Hall, J.

28th Dec., 1934.

(c) HALL, J.:—

Appeal from a judgment of the Superior Court, (Hon. Mr. Justice deLorimier) 28th June, 1933, fixing compensation to be paid to respondent for appropriation and damage to his properties, at the sum of \$271,500.00; with an additional sum of \$76,981.22 for fees and disbursements, and the taxable costs.

20

The learned Trial Judge has fixed the indemnity to be paid the Respondent for the appropriation of, and damage to, his properties by the raising of the level of the Gatineau river, at the sum of \$271,500, and it may be opportune, by way of preface, to make some preliminary observations on the relation which this sum bears to the Respondent's total fortune.

According to the Statement of assets and liabilities for the year 1926, prepared by Mr. Blatch upon information supplied to him by the Respondent himself, his net surplus amounted to \$286,000. That figure, however, included mercantile assets—lumber, logs and cordwood, accounts receivable, etc. to the value of \$102,000. His real estate and fixed assets amounts only to \$184,000.

While it is reasonable to assume that some of these assets—for example, the potential water-power at Cascades—were carried at a nominal valuation only, it is also to be observed that the Statement covers his properties at Low and Picanock, valued at \$77,000.00, and many other lesser items, none of which are even remotely affected by the Appellant-Company's operations.

Singularly enough this Statement makes no reference to a liability of \$50,000 due to the Dominion Bank, which was paid off after 1926, by funds which were sent by the Bank of Montreal (Fellowes X. p. 109, corrected XIII, p. 100). This discrepancy may

be due to the fact that the Respondent, in spite of the extent of his operations, kept no books, and the preparation of a Statement must have been largely guesswork.

*In the Court
of King's Bench.*

No. 3.
Reasons for
Judgment.
(c) Hall, J.

For properties, then, valued at approximately \$110,000, not all of which are definitively appropriated, some being only "affected", the Respondent receives an award of \$271,500.

28th Dec., 1934.
(continued)

10 An equally unfavorable impression is made by an examination of his statement of income.

Although his income for 1921 was estimated at the unprecedented figure of \$41,000, he had no taxable income whatever during the three succeeding years, that is, his income did not exceed \$2,000 per annum.

His income for each of the years, 1925, 1926 and 1927 was fixed at the uniform sum of \$10,000.

20 It is important to note, however, that Mr. Milne stated (D.136, vol. 5, p. 71) that:—

"In the years 1926 and 1927, Mr. Cross had non-operating income which totalled \$27,500. Mr. Cross explained to me that this was for services rendered in connection with certain work that he had done in earlier years for the Canadian Pacific Ry."

30 Without this "non-operating income", Mr. Cross would have had no taxable income at all during those years.

As the water was raised in March, 1927, it appears that, for the year 1927, during three-quarters of which Mr. Cross operated under these allegedly adverse conditions, his income was the same as in 1926 before the water was raised.

The indemnity of \$271,000, invested in the new Dominion of Canada Bonds, bearing interest at 3½%, would give Mr. Cross a permanent income of \$9,485, without any effort on his part.

40

But he still has other mills, which he formerly operated to a greater extent than the mill at Farm Point; he still enjoys the possession of a considerable extent of revenue-bearing properties, and he is free to devote his outstanding abilities to the operation of those properties.

*In the Court
of King's Bench.*

No. 3.
Reasons for
Judgment.
(c) Hall, J.

28th Dec., 1934.
(continued)

THE CASCADES

The Trial Judge has not indicated the premises on which he bases his conclusion that the value of the Respondent's rights in the undeveloped Cascade Rapids is \$90,000.

He says merely:—

“Quoi-qu'il en soit, la cour, pour être juste envers les deux parties, trouve qu'il est équitable, vu la preuve contradictoire d'accorder au demandeur pour la force hydraulique potentielle qu'il aurait développée aux 'Cascades', la somme de quatre-vingt-dix mille dollars (\$90,000.00) c'est-à-dire dix fois plus que la somme offerte par la défenderesse”.

I venture to suggest that the first duty placed on the Court was to decide, as a matter of fact, what was the potential development, that is, what head or fall existed within the limits of the Respondent's own properties, and on what flow, or volume of water he had the right to count.

On these questions of fact, the only contradictory evidence is in connection with the manner in which the riparian rights are to be divided.

On the fundamental facts, as to the boundaries of the Respondent's property, there is absolute unanimity, and there is no room for doubt or uncertainty.

The Respondent's boundaries extend diagonally across the river, forming a triangle, the base of which extends along the west bank, while the apex is the small triangular piece of land, Lot 21B, on which depend the only riparian rights he has on the east bank. Within those lines, there are a part of the first rapid, opposite the C.P.R. right-of-way; virtually the whole of the second rapid between the west shore and Lot 21B.; and no part whatever of the other two rapids which belonged to the Canada Cement Company.

It is not necessary, in my opinion, to decide whether or not the Appellant's theory as to the proper method of partitioning the water rights of riparian owners is to be preferred to that of the Respondent, for there is no very great difference in the ultimate result so far as concerns the total fall on the Respondent's property.

His only witness, in this connection, is Mr. MacRostie, who, while he contends that the total fall is 7.1 feet, admits that his estimate is based on the assumption that the Respondent is entitled to the

Cave property on the east side of the river. Without that extra area, the average developable head on Cross' property is only 3½ to 4 feet. (Vol. VI, p. 94).

*In the Court
of King's Bench.*

No. 3.
Reasons for
Judgment.
(c) Hall, J.

28th Dec., 1934.
(continued)

Now, Respondent's interest in the Cave property is restricted to a Promise of Sale obtained in 1916, and never acted on. Following the authorization of the proposed development in May, 1926, the Appellant expropriated Cave, and became vested with all his rights in the river. Whether the Respondent has any claim against Cave because he appears to have ignored the promise of sale, it is useless to enquire; the fact remains that he did not, and does not, own that portion of the bed of the river.

The fundamental point in our investigation is the fact that the total potential head on the Respondent's property at the Cascade was approximately 4 feet.

There is no contradictory evidence on this point. It is true that the Appellant's witnesses contend that there are still other deductions to be made, for example, those in connection with the river adjoining the C.P.Ry. right-of-way, but they agree that, allowing the Respondent full rights in that area, the total head on his property would be 3.8 feet.

The assumed head of 14 feet, which is the basis of the Respondent's claim, is arrived at by taking in the upper reaches of the river to LaPêche Rapids, and that assumption is based upon the Respondent's assertion to Mr. MacRostie that he either had in his own name, or had covered by registered options, or by personal agreements with the owners, 90% of the land necessary for his own development. (VI. p. 117).

The Respondent's rights in the river above Cascades were restricted to his own properties at Farm Point and Mileage 12, the Levi property, Lots 22 and 23 in the 16th range; Selwyn's one acre at LaPêche Rapids, and a group of options entered by Respondent in a little memorandum book, and registered by Memorial April 26th, 1926.

Selwyn's sale, dated April 6th, 1926, is illuminating, as it contains a recital, to the effect that Cross is the owner of LaPêche Rapids and "has a notion and intends to develop the said water power to the elevation of 325 feet".

The Respondent repudiates this recital although his signature is attached to the deed.

*In the Court
of King's Bench.*

No. 3.
Reasons for
Judgment.
(c) Hall, J.

28th Dec., 1934.
(continued)

Levi's deed was signed on the 18th May, 1926.

As the Appellants had, for months, been engaged on surveys of the river, and as their plans had been deposited in March, 1926, and their development was approved on the 21st May, 1926, it is obvious that the Respondent's manoeuvres in this connection were made after he had knowledge of the Appellant's plans.

It is important to note that Richardson, one of the parties who was represented as having given an option, repudiated the Memorial, 10 and the Respondent was obliged to radiate its registration.

The Respondent, therefore, had no such rights in the bed of the river above the Cascades as would entitle him to include the extra head, and the pondage up to LaPêche Rapids, as a part of his proposed development.

The indemnity to which he is entitled must, therefore, be restricted to the actual rights he possessed in the Cascades alone. These were not susceptible of independent development. 20

MacRostie says it is not the most scientific development to use the Cross power alone. In the best interest of the public, it should be included in a greater development (VI. p. 81); that would require some reasonable arrangement with the Canada Cement Co., who are the owners of the two Falls in the Cascades, immediately below Cross.

Mr. Robertson says that Cross' property lent itself for inclusion in a larger scheme of development lower down the river (VI. p. 134). 30 He was not asked about the independent development of the Cross property. (VI. p. 157).

There is a possible development of 200 H.P. on the Cross property, but that would probably not be authorized by Quebec (p. 165). Anybody in his senses would expect to use the rights above. (p. 168).

The Appellant's witnesses also insist that the Cross property, allowing the entire head claimed within the limits of his boundaries, is not susceptible of economic development. There is, therefore, 40 no conflict of evidence in this connection.

The Respondent next assumes a constant flow of 10,000 feet per second, a condition that is due to the storage dam erected by the Appellant Company at Baskatong, at a cost of \$5,000,000. The average natural flow is only 3,000 feet per second.

That regulated flow is not a condition attached in its natural state to the Cross property; it did not exist on the 21st May, 1926, and, therefore, the Respondent is not justified in assuming it as the basis of his valuation.

*In the Court
of King's Bench.*

No. 3.
Reasons for
Judgment.
(c) Hall, J.

The facts, then, on which there is no material conflict of evidence, are that the Cross property, with a head of 4 feet, and an average flow of 3,000 feet, had an intrinsic value solely as part of a greater development.

28th Dec., 1934.
(continued)

10

Mr. Robertson gives the utterly fantastic figure of \$700,000 a year as the value to the Company-Appellant of the pondage between the head of the Cascades and LaPêche Rapids. (VI. 145).

It is necessary to observe only that this additional pondage formed no part of the Respondent's property, and is not an element to be considered.

20 In spite of the fact that Mr. Robertson agrees with the Appellant's witnesses that there is no general market for an undeveloped or 'raw' water-power—his words are:—"There is no one price applicable to all raw water-power" (VI. p. 153), he proceeds to vouch for his figure of \$40 per H.P., by referring to many sales of other properties.

30 No useful purpose will be served by a detailed examination of the contradictory estimates of the witnesses, as to the actual water-power price represented by those contracts. Many varying conditions were present, and, in one case in particular, the Metis property, Mr. Robertson was obliged to revise his figure to \$23 per H.P. The Respondent revised his estimate for the purpose of this case to \$30 per H.P. While the regular flow is 3,000 feet per second, the minimum flow is only 1,900, and it is that flow only that can be definitely counted on.

On this basis, the possible development would be 1075 horse-power at \$30, or \$32,250.00.

40 Mr. Simpson, for the Appellant, gives \$18 per horse-power; and Mr. Beique, on a different basis, allows \$3,333.00 per foot of head. For a head of 5 feet, with a minimum flow of 1900 feet per second, Mr. Simpson's figure would be 1075 horse-power at \$18, or \$19,350.

Mr. Beique's figure would be \$16,665.

I conclude that a just and fair compensation should not exceed, say, \$28,000 for the Cascade Water Power, and \$7,000 for the flooded lands, making \$35,000 in all.

*In the Court
of King's Bench.*

No. 3.
Reasons for
Judgment.
(c) Hall, J.
28th Dec., 1934.
(continued)

FARM POINT ELECTRIC PLANT

It is to be inferred from his *Considérant*, fixing the indemnity to be paid for the Electric Plant, that the learned Trial Judge accepted the Respondent's contention that the business was totally destroyed, a point upon which there is an impressive amount of contradictory evidence; and that he allowed an amount greatly in excess of the actual estimate of the Respondent's own witnesses, even accepting his estimated gross revenue.

10

He says:—

“*Etant donné la preuve contradictoire la cour est disposé à accorder au demandeur la somme de \$60,000.00 comme étant une juste et équitable compensation pour la perte subie à tout le système hydro-electric*”.

While Robertson at first values this electric business at the sum of \$80,000, basing himself on an assumed net revenue of \$8,000; nevertheless, he later (X, p. 223) admits that the recognised basis for valuing an electric system as a going concern is from three to six times the gross revenue. 20

As, according to the Respondent's undocumented guess, his gross revenue was \$9,000, the utmost that could have been allowed was \$54,000, less \$9,237.10, or net, approximately \$44,000.

There is much contradictory evidence as to the rate which should be allowed, as all the Appellant's witnesses assert that four times the gross revenue is the proper basis. That would seem to me to be conclusive, in view of Robertson's minimum rate of three times the gross. At that rate of four times the gross revenue, the value of the electric system as a going concern, did not exceed \$36,000. 30

But, in this connection, the first question of fact to be decided is, what was the Respondent's gross revenue.

As he never kept any books, showing his receipts and expenditures, or even a list of customers, the Respondent's estimate of \$9,000 is the wildest guess, which is without any probative value. 40

He called a number of customers to establish what they paid him in former years, and he made bald unsupported statements as to what still other customers paid.

In the early years the customers were served on a flat rate without meters, which calls for a higher rate, as in such conditions there is

an excessive use of current. Mrs. Cox (Bertha Hamilton IX. p. 237) says that her early rate was \$150 a year, which, in 1926, had been reduced to \$40 a season, and now on meter is only \$15 a season.

*In the Court
of King's Bench.*

No. 3.
Reasons for
Judgment.
(c) Hall, J.

28th Dec., 1934.
(continued)

Nesbit originally paid \$35 a year, but since meters have been installed only \$2 to \$2.50 per month, or at most \$30 a year. (IX p. 260); while Armstrong, who originally paid a flat rate of \$150 left before meters were installed.

10 It is evident that there had been a great reduction in gross revenue by the year 1926.

The alleged gross revenue of \$9,000 was obtained from 308 customers.

20 After the water was raised, and some forty or fifty customers at Kirk's Ferry were flooded out and forced to move away, the Respondent still had 238 customers. This is his own figure, although MacRostie gives only 190 customers, and a gross revenue of \$3,800. It is important to bear in mind that this is the only estimate we are given which is based on actual records. The average rate was \$20 per customer, a rate which, if lower than that prevailing in former years, was in no way affected by the raising of the water. That rate, applied to 308 customers, would have produced a gross revenue of \$6,160, which, on the basis above referred to would, accepting the data of the Respondent's witnesses in their entirety, fix the value of the system as a going concern at, approximately, \$25,000.

30 It is interesting to note that, in 1926, as shown by the Statement prepared by Blatch "from information supplied by Mr. F. T. Cross" the electric plant and power house were valued at exactly \$25,000, less depreciation of \$6,250.

That the Plant and Power House included the distribution lines is to be inferred from the fact that the Distribution System was included in the valuation of \$27,500. reported by the Respondent to the Government in 1929. (Cross XII. p. 152).

40 In my opinion, therefore, even allowing a total loss, the fair valuation would be \$25,000.

But is it a fact that the business has been totally destroyed, so far as profitable operation is concerned?

He still has his plant and distribution system intact, less the four miles submerged at Kirk's Ferry. He still has, according to his own figures, 238 customers. His expenses of operation have been

*In the Court
of King's Bench.*

No. 3.
Reasons for
Judgment.
(c) Hall, J.

28th Dec., 1934.
(continued)

greatly increased, solely because the administration has been entrusted to MacRostie, who employs a stenographer at \$600 a year, and a meter-reader at \$300 a year, services formerly discharged by the Respondent himself, with the aid of his son.

While it is true that power is now purchased from the Company-Appellant, instead of being generated in the Farm Point Plant, the change was ordered by the Public Service Commission, largely because there was an insufficient flow of water in Meach Creek to give a continuous service. 10

In spite of the Respondent's assertion that, prior to 1927, he never experienced any difficulty in giving satisfactory service to his customers, the evidence, in my opinion, discloses that there were frequent interruptions.

During the year 1932, it is clearly established that the flow in Meach Creek dropped as low as one foot per second, which would have been entirely inadequate for the Respondent's plant.

On the point of complete loss, there is some contradictory 20 evidence; but there is absolute unanimity on the fact that the sole effect of the higher elevation of the Gatineau river is to reduce the head of water-power by 10%. (MacRostie VI. p. 105).

Raising the water to 321.5 would not in any way necessitate the shutting down of the power house; it would only mean a loss of approximately 10% in the power output. (ibid p. 125).

Robertson adds that it is not a matter of importance. (X. p. 212.) 30

But the Respondent contends that if the property be vested in the Company-Appellant up to the contour 321.5, the actual site of the Power House will be lost, and he will no longer be able to operate his plant.

There is, unfortunately, a conflict of evidence as to the exact location of contour 321.5, but it is admitted by one of the Appellant's witnesses that that elevation cuts through the corner of the Power House, and the Farley plan (D. 160) shows that it is at least flush 40 with the front of the building.

The Special Act (22 Geo. V, c. 128) which controls this litigation, says that:—

“The Gatineau Power Company shall not be disturbed in the operation of its power development ————— at any controlled elevation not exceeding 321.5;

The Company shall make just and fair compensation to the said Cross for all his properties and rights taken or affected by the said development up to the said elevation”.

In the Court of King's Bench.

No. 3.
Reasons for Judgment.
(c) Hall, J.

But paragraph 6, further provides that:—
“The Court shall, in the judgment to be rendered in this case, *determine what properties shall become vested in the Gatineau Power Company*”.

28th Dec., 1934.
(continued)

10 In my view, these provisions do not mean that the whole of the properties below the provisional elevation 321.5 must necessarily be vested in the Company. It is within the discretion of the Court to fix the actual limits of the property which is so to be vested. Had the intention been to fix the elevation 321.5 as the definite boundary, the Act would have provided that: “The Court shall vest the Company with all property below elevation 321.4”.

Instead of an explicit order, the act provides merely that:—

20 “The Court shall determine what properties shall become vested in the Company”.

The elevation 321.5 is the maximum which must not be exceeded, but the Court may make reasonable provision for the operation even to that level, without vesting the Company with all the property affected.

It is clearly in evidence that the actual operating level has not exceeded the elevation 320, and that level is entirely below the site of the Power House.

30 It seems to me, therefore, to be well within the competence of the Court to take the view that the Power House is merely “affected” and not actually “taken;” and that a just and fair compensation would be such sum as might be required to carry out the simple and easily executed alterations proposed by the Company’s engineers, at a cost of \$3,000.00. To that sum must, of course, be added the value of the distribution lines submerged at Kirk’s Ferry, say, \$5,000; and the loss of business due to 10% reduction of power, and a loss of some forty or fifty customers, say, \$8,000.00.

40 I would allow \$16,000.00 in all as compensation for damage done to Respondent’s electric business.



*In the Court
of King's Bench.*

No. 3.
Reasons for
Judgment.
(c) Hall, J.

28th Dec., 1934.
(continued)

THE LUMBER BUSINESS

The Judgment says:-

“Quant à la valeur de l'industrie de bois du demandeur (y compris Mileage 12) elle a été fixée dans l'allégation 27 de la déclaration amendée à la somme _____ de \$226,026.02, que le demandeur par son avocat M. St-Laurent, a réduit à la somme de \$115,000.00. La cour accorde au demandeur ce dernier montant de \$115,000.00”. 10

The award is made, of course, on the assumption that the raising of the water in March, 1927, made it impossible for the Respondent to continue his operations, and that, therefore, his lumber business, at Farm Point and Mileage 12, with all the properties connected therewith, was rendered valueless.

The answer to that assumption is very simple; it has no basis in fact. So far from being destroyed, the business was continued, in greater volume than ever, during at least four years after March, 20 1927.

As the Respondent kept no books, his estimate of the extent of his operations at Farm Point is a mere guess. He asserts that he cut, prior to 1927, approximately 2,000,000 feet of lumber a year.

But, in compliance with Provincial regulations, he made yearly returns to the Department of Lands and Forests, of the timber cut by him, both on his freehold lots, and on those covered by his Crown leases. These returns are produced as Exhibit D.202, and are sum- 30 marised in Exhibit D.203.

It is important to note that these figures are not denied.

It appears, then, that during the five years prior to 1926, his total cut was approximately 1,200,000 feet. Assuming that 50% of his logs were bought from neighboring farms, as he asserts, he may possibly have cut 2,400,000 feet in five years. At his other mill, Picanock or Perras, during the same period, he cut 6,000,000 feet of his own timber, not counting what he may have bought from farmers. 40

There is ample justification, therefore, for Mr. MacRostie's statement that the Picanock mill was the more important industry.

For the year before the flooding (1926-1927) he made no report whatever. Presumably the reports cover the fiscal year, April 1st to March 31st, and, as will be noted, Racine (XIII. p. 83) says that,

from January to the Fall of 1927, they cut an average of 35,000 feet a day. Since Racine adds that he began in January, worked all spring, and continued during the summer and autumn, it may be inferred that he worked at least 150 days. If so, the cut at Farm Point was 5,250,000 feet, which must be a gross exaggeration.

*In the Court
of King's Bench.*

No. 3.
Reasons for
Judgment.
(c) Hall, J.

28th Dec., 1934.
(continued)

This is confirmed by the report for the year 1927-1928, which shows a total cut of 1,742,000 feet at Farm Point. That is, in the single year after the water was raised, he cut more than during the 10 preceding five years.

From 1928 to 1931 inclusive, he cut at Farm Point alone, in round figures, 3,750,000 feet.

These figures are corroborated to a certain extent by the photographs, D.187, taken in September, 1926, and P.31, taken in September, 1928.

The former shows a very meagre piling ground, and the piles all 20 above the road crossing the property from east to west. The latter shows a much more extensive piling ground, several piles located below, or to the north of the road in question.

In face of these unquestionable facts, it is impossible to give any credence whatever to the Respondent's claim that, since the raising of the water, his lumber business has been absolutely ruined.

There is admittedly some damage, some inconvenience caused by the higher elevation, for which the Company-Appellant must 30 pay reasonable compensation; but I am at a loss to discover any justification for the assumption that the business is a total loss.

Another fact, on which there is no room for difference of opinion, is that the only damage done to the Respondent's lumber business is due to the curtailing of his piling ground. (MacRostie, IX, p. 176) (Cross IX. p. 79).

The area, more or less suitable for a piling ground, has undoubtedly been partially flooded, but that there still remains ample room 40 for the Respondent's requirements is proved by the plans, the photographs, and the fact that he has enormously increased the volume of his operations since March, 1927.

As a starting point, reference may be made to Respondent's assertion (IX. p. 37) that he originally had 20 to 25 acres suitable for piling grounds.

*In the Court
of King's Bench.*

No. 3.
Reasons for
Judgment.
(c) Hall, J.

28th Dec., 1934.
(continued)

The total area flooded up to level 321.5 is only 16.7 acres. (The description in the Judgment of the lands affected, says 17.65 acres, but that figure is based on the original Farley plan, allowing for flooding to 325.)

According to his own statement, therefore, he must have had left from 4 to 9 acres of piling ground still available. It is stated that 1,800,000 feet can be piled on an acre.

It is also in evidence that much the greatest extent of the area 10 flooded lies below the elevation 318, which is called the "Delta" of Meach Creek; and the Respondent himself declares that none of his piling ground is affected at that elevation. (IX. p. 38).

The only part affected, therefore, is that lying between the contours 318 and 321.5.

There is another incident which is relevant to this question of the actual area used by the Respondent as a piling ground.

20

In earlier years he had, for transporting lumber from the Mill to the piling ground, a trestle which extended across the road below the Mill well into the area between contours 321.5 and 318.

But it appears from the photograph taken in 1926 (S. 187) that the trestle no longer crosses the road, and the Respondent explains that, as he was "running heavy on ties these last years", in connection with which a trestle was not necessary, there has only been a short trestle since 1921. (Cross XII; p. 152).

30

This evidence confirms the fact that, for six years before the water was raised in 1926, the Respondent had not been making use of an extensive piling ground.

A brief review of the physical details of the Mill property confirms the Respondent's admission that he still has at least three acres available for piling ground.

The Mill itself is on the left, or western, side of Meach Creek, at the elevation 333; a railway siding runs due North from the Mill, 40 a distance of some 500 feet, then swings round to the east on a 16% curve, to connect with the C.P. Railway main line, formerly elevation 325, now elevation 329.5.

About 300 feet north of the Mill there is a road crossing the property from east to west, at an elevation 325, at a bridge over

Meach Creek, rising toward the west to 330 and 335, where it veers toward the northwest.

*In the Court
of King's Bench.*

No. 3.

Reasons for
Judgment.

(c) Hall, J.

28th Dec., 1934.

(continued)

From the point where the siding crosses this road at an elevation of approximately 325, or a little lower, as the bridge may be slightly higher than the roadway itself, this area extends at least 200 feet before it reaches the elevation 335, that is, only 2 feet higher than the Mill. This rectangular area above the road is the area within which the lumber piles in the photos D.187 are located. Crossing the road
10 the siding drops to its lowest point 320.5, about the middle of the area lying between the road, and the C.P. Railway main line.

It is obvious, therefore, that the contour 321.5 crosses the siding, but there is a conflict of evidence as to the extent of land below that contour to the west of the siding.

MacRostie (p. 94) fixes the point where elevation 321.5 meets the siding about 80 feet north of the road, while Farley places it about 180 feet farther north. It is worthy of note that MacRostie adopts,
20 and approves the elevations of other points indicated in the Farley plan. (XIII. p. 25).

For the purposes of the present review, giving the Respondent full benefit of the doubt, reference is made to the elevations given in the MacRostie plan. (p. 94).

West of the siding, below the road, there is a considerable area rising from 321.5 to 325, and 330, before reaching a knoll, rising to 336, immediately behind the church and school. Part of this area was
30 used as a piling ground in 1928, and a part also to the east of the siding.

An examination of the contour lines 321.5 to 330 on MacRostie's plan, justifies the conclusion that, even after the flooding, the Respondent had approximately 3 acres suitable for a piling ground; and this has been plotted by Mr. Beique. (D.193).

Mr. MacRostie criticises this conclusion, by pointing out that the area is obstructed by an out-cropping of rock. But his own plan
40 shows that this outcrop of rock rises only to 336, that is, only 3 feet higher than the mill itself, and it is well towards the northern limits of the area in question. There is, to my mind, no reason why the greater part of the area marked "M" on the Beique plan, should not be used as a piling ground.

I am not prepared to admit that Farley's elevations are not correct. Mr. MacRostie himself admits most of the elevations, in Plan D.160,

*In the Court
of King's Bench.*

No. 3.
Reasons for
Judgment.
(c) Hall, J.

28th Dec., 1934.
(continued)

he says merely that, in 1932, the Respondent had added sawdust and slabs to the area immediately west of the siding, and that Farley took his levels from the top of the sawdust.

Without attempting to resolve these contradictions, I find that, wherever the contour 321.5 may lie, there is still ample room for a piling ground. There are the following areas:—

1. Above the road near the mill.....	.54 acres	
2. The greater part of area 'M' in the Beique plan.....	1.58	"
3. A part at least of area 'N', say.....	.75	"
	2.87	"

As 1,800,000 feet can be piled on one acre, the Respondent has room to pile upwards of 4,000,000 feet.

As for the damage occasioned by the Appellant's operations, the suggested rehabilitation of the siding, and the filling-in of low-lying area between levels 318 and 321.5, seem to me to be both just and reasonable.

As indicated above, I do not interpret the Special Act as a definite order to the Court to vest the Appellant with all the property up to 321.5.

But, if that interpretation be correct, and if the consent of Counsel incorporated in the record be insufficient to authorize a servitude on land which is to be vested in the Company, I see no reason why the servitude should not be created by the judgment itself, by an order vesting in the Company the area up to 321.5, subject to the Respondent's right to fill in and rehabilitate his siding.

The area between 318 and 321.5 can easily be filled in; without filling it will remain a derelict area, sometimes flooded, sometimes bare, as the operating level ranges from 318 to 320.

The rival theories of geologists and engineers as to the exact nature, and the bearing qualities of the land itself, seem to me to be answered by the simple fact that the C.P.Railway right-of-way crosses the same or similar areas, and shows no signs of subsidence.

The proposed filling would give the Respondent an infinitely better piling-ground than he has ever had. It would be approxi-

ately level, rising from the main line of the Railway, 329.5, to the mill 333, only $3\frac{1}{2}$ feet in 1200 feet. Formerly his siding dropped from 333 to 320, and then rose again to 325.

*In the Court
of King's Bench.*

No. 3.
Reasons for
Judgment.

(c) Hall, J.

28th Dec., 1934.
(continued)

If it were within the competence of the Court, it might be appropriate to order the Company itself to fill in the area in question. (318 to 321.5).

10 On the assumption that the Court has no discretion, but is imperatively ordered to vest in the Company all land below the elevation 321.5, the Respondent contends that as his siding is flooded, and its site no longer available for rehabilitation, he has no practicable access to the area that might be used as a piling ground, and that the cost of a new siding would be prohibitive, approximately \$16,000.

In this connection, Mr. Stenhouse submitted estimates for a new siding, following the general lines of the existing one, but higher up.

20 Mr. Ralph, on behalf of the Company-Appellant, submitted an alternative plan for a siding joining the main line of the C.P. Railway farther west, and following approximately the natural contour line of elevation 325.

Mr. Stenhouse's proposal for an alternative siding above level 321.5 is, to say the least, extraordinary. He is not, however, responsible for the conception of the scheme, he was given the locality, the elevations, and other data by Mr. MacRostie, and was instructed merely to estimate the cost.

30

It is to be observed that Mr. MacRostie's scheme was based, not on the filling-in up to level 324, but on excavating, even the high ground, down to level 323.

With the C. P. R. main line at 329.5, and the mill at 333, it would be ridiculous to go to the expense of \$10,000 for rock excavation several feet below the level of the proposed new piling ground.

40 The object of the alterations is to level the piling ground, and that can be done more simply and more economically by filling-in rather than by excavation.

It is quite possible to run an alternative siding from the C.P.R. to the road below the mill between levels 321.5 and 325, as clearly shown by MacRostie's plan P.93, without crossing the rocky knoll, the presence of which accounts for most, if not all, of the extensive excavation in Stenhouse's estimates.

*In the Court
of King's Bench.*

No. 3.

Reasons for
Judgment.
(c) Hall, J.

28th Dec., 1934.
(continued)

Mr. Ralph does not regard either alternative siding as a sensible solution of the problem, not even his own. He is right.

According to the C.P.R. roadmaster (Jeffery XIII. p. 54), the present siding is practicable for 150 feet south of the main line, and it is not at all affected at the mill end throughout a distance of 350 feet, according to MacRostie, and 500 feet according to Farley.

It is only the centre section, some 600 or 700 feet, that must be raised. The level of the ground lies between 318 and 321.5; the level 10 of the track itself being 320.

I have no hesitation in accepting Mr. Ralph's estimate of the cost of filling in the section and relaying the siding. The filling-in would tend to level the piling ground, which, in spite of the Respondent's pretensions, has never been level, and it would, to a great extent, eliminate the adverse grades between the C.P.R. and the Mill.

This is the only sensible scheme.

20

In any event, the lumber business is not totally ruined, and I am, with deference, of the opinion that the learned Trial Judge has assessed the compensation on an improper basis.

But, assuming that the Court has no jurisdiction to direct a reconstitution of the flooded piling-ground by filling-in; I am still of the opinion that the piling ground can be relocated at a cost not exceeding \$12,000.

To arrive at a proper estimate of the actual damage which the 30 Respondent has suffered, it is necessary to decide, in the first place, what buildings are damaged and their value.

In this connection, the Respondent claims that he has been absolutely deprived of some 40 buildings, of the total value of \$88,401. This claim is, of course, based on the assumption that they are so intimately connected with his lumber business that their value to him has been totally destroyed.

Having come to the conclusion that the lumber business is not 40 totally destroyed, it is obvious that the only buildings taken or damaged by the Company-Appellant are those which are located below elevation 324.5.

Of these 40 buildings, only some five workmen's cottages are situated below the elevation 325, as shown by Mr. MacRostie's plan P. 97.

The three most valuable buildings are the Mill, \$11,975; an hotel on the Gatineau highway, \$14,595, and building No. 40 at the rear of a lot fronting on Mulvihill Road, \$7,143.

*In the Court
of King's Bench.*

No. 3.
Reasons for
Judgment.
(c) Hall, J.

The elevation of the hotel cellar is 324.9, and it is impossible to believe that the water found therein was due to the elevation of the Gatineau river, which, at that time, did not exceed 320 feet.

28th Dec., 1934.
(continued)

10 In my opinion, it is conclusively established that the water in the cellar was surface water, which remained present solely because there was no proper drainage. MacRostie, while suggesting that the water in the cellar may have been due to a broken drain, admits that he saw no drain (IX. p. 198). Ralph declares that there is no drain.

The building numbered 40, is at the elevation of 341 feet, approximately 20 feet above the proposed level of 321.5.

It could not, therefore, by any possibility, have been affected by the Appellant's operations.

20

Eliminating these three principal buildings, valued at \$33,743, there remains a balance of only \$54,658. Of the 37 buildings, five are below the contour line 324, and they are valued by the Respondent himself at \$12,000. Four of these are workmen's cottages to the east of Meach Creek, and the fifth is a group of buildings on the Gatineau highway north of Mulvihill road.

30 These valuations are based on the Hazelgrove estimate, which gives \$88,000 as the original cost, which, after depreciation, is reduced to \$53,000. The value of the five buildings, allowing for depreciation, is therefore only \$7,785. MacRostie's valuation is \$7,964. (P. 96. III p. 103).

These are valued, on behalf of the Appellant, by Mr. Bedard, Chief Assessor of the City of Hull, at \$5,046.77. (Exhibit D.181-Vol. 5; p. 151); and by Mr. Beique (D.188) at \$4,594.99.

For the land taken and affected, Mr. Bedard gives the original value as \$4,666.40, and Mr. Beique \$6,184.90.

40

Mr. Bedard's value for land and buildings is \$9,700; and Mr. Beique's \$10,779.

In view of the fact that the Respondent himself, who has shown a decided tendency towards exaggeration, has valued these buildings at \$12,900, I am of the opinion that \$12,500 for the land and buildings would be a generous compensation.

*In the Court
of King's Bench.*

No. 3.
Reasons for
Judgment.
(c) Hall, J.
28th Dec., 1934.
(continued)

So far as concerns Mileage 12, the Respondent claims \$13,900, while the Appellant offers only \$3,600.

From an examination of the photographs of the ramshackle constructions at Mileage 12, it is impossible to accept, with any confidence, Mr. MacRostie's valuation of \$1,915, and his valuation of the land itself at \$2,000 an acre, because it was more valuable than cottage sites, is properly characterised by counsel for the Appellant as "absurd".

10

I conclude that the figure of the Appellant's offer is just and reasonable.

On the whole, therefore, I conclude that the compensation to be paid to the Respondent in this connection should be:

Relocation of siding, and levelling piling ground.....	\$12,000
Land and buildings at Farm Point.....	12,500
Land and buildings at Mileage 12.....	3,600
	\$28,100

20

To the sum of \$115,000 for the lumber business is added \$5,400 for depreciation of the value of timber limits. That sum should be entirely eliminated, since the Respondent is still able to operate his mill, and in fact has, during four years after the water was raised, operated it, to a much greater extent than he ever did before 1927.

There might be some ground for the claim for depreciation of the limits held under the Crown Leases, as they lie to the east of the Gatineau River, and the cost of hauling logs to Farm Point may be augmented. 30

But the Respondent made no use of those limits from 1923 to 1928, and renewed his leases in 1932, in full cognisance of the changed conditions. He did not pay even the ground rents until the 28th of February, 1928 (Exhibit D.131), although he asserts that he was duly billed with them.

The Department of Lands and Forests would doubtless have given him a "preference" had any other person applied for a License; but that "preference" cannot be interpreted as a "right". 40

He acquired no absolute right to these Crown Leases, even if the payment of arrears of ground rent constituted a "right", until one year after the water was raised, and, therefore, had no such right in

1926. I however concur with Mr. Justice Letourneau and allow the sum of \$1,800.00 under this head.

*In the Court
of King's Bench.*

No. 3.

Reasons for
Judgment.

(c) Hall, J.

28th Dec., 1934.
(continued)

In my opinion, therefore, the just and equitable compensation to which the Respondent is entitled would include the following items only:

	1. The Cascades.....	\$35,000
	2. Electric Plant and business.....	16,000
10	3. The Lumber.....	28,100
	4. Value of Gravel Pit.....	100
	5. Gravel lost.....	1,000
	6. Depreciation Crown Lease.....	1,800
		\$82,000

THE COSTS

The learned Trial Judge has fixed the costs to be paid by the Company-Appellant at the sum of \$76,981.22.

20

The litigation between the parties, started on the 17th December, 1926, when an order-in-council was passed authorising the expropriation by the Company-Appellant of the Respondent's properties.

The subsequent proceedings before the Public Service Commission, were terminated on the 22nd April, 1927, when the Commission dismissed the Company-Appellant's petition, on the ground that it had no jurisdiction in that connection.

30

This judgment was confirmed by the Court of Appeals and the Supreme Court.

In April, 1929, however, two years after the Company-Appellant had raised the level of the river in the manner stated, the Respondent himself petitioned the Quebec Public Commission to fix the indemnity to which he was entitled for the flooding of his property at Cascades, no reference having been made to the damage to the property at Farm Point and Mileage 12.

40

These proceedings were pending for a year and eight months, until December, 1930, when, on the eve of the date fixed for trial, the Respondent discontinued his proceedings.

As the Respondent had engaged his engineer, Mr. MacRostie, in March, 1926, and had consulted some of his other expert witnesses in preparing for the hearing before the Public Service Commission, it

*In the Court
of King's Bench.*

No. 3.
Reasons for
Judgment.
(c) Hall, J.

28th Dec., 1934.
(continued)

would appear to be obvious that a very considerable part of their accounts should be properly applied to those earlier proceedings.

It was not until March, 1931, that the Respondent instituted the petitory action, out of which arise the present proceedings.

It was after a first hearing on that petitory action that the Special Act was passed, and by paragraph 4, it is provided as follows:—

“4. In fixing the compensation to be awarded to the said 10
Mr. Cross, the Superior Court shall include such
amount as it deems just for the disbursements, fees
and costs incurred in *such pending action*, and in
connection with the passing of the present Act”.

There can be no possible doubt but that the words “such pending action” refer to the petitory action started in March, 1931.

It is quite possible that, in anticipation of the petitory action, the Respondent's experts may have been engaged for some months 20
prior to March, 1931, but it would be quite unjustifiable to ascribe to the petitory action, all the work done by the experts in making their surveys, preparing plans, etc., from March, 1926, until, say, December, 1930.

It was for this reason that the Respondent's attorneys changed the figures in the account which was at first submitted by Mr. MacRostie.

It is evident that they (the Respondent's counsel) instructed the 30
experts in preparing their bills, to confine themselves, as far as possible, to their services in connection with the petitory action alone, and the learned Trial Judge, by allowing almost the full amount of these accounts, has adopted the Respondent's representations, and the assertions of the witnesses themselves, that the accounts covered only services rendered in connection with the pending action.

The first group of items claimed for as costs amount to \$54,104.21, and, while the Trial Judge has allowed only \$52,512.64, he does not indicate what items, aggregating \$1,591.57, are deducted; but as the 40
amount is the same as that set out at page 110 of the Respondent's Factum submitted to the Superior Court, it is evident that the Trial Judge has adopted that figure.

This submission reproduces MacRostie's account for the full amount, \$10,437.42, in which is included the item of expenses \$1,513.-

17; but the details of this item (Exhibit P.71) show that the expenses amounted only to \$1,088.32.

*In the Court
of King's Bench.*

There is, therefore, a direct mathematical error of \$424.85.

No. 3.
Reasons for
Judgment.
(c) Hall, J.

Now, the question is, did the expert witnesses, in accordance with the instructions of Respondent's counsel, effectively segregate the items of their accounts so as to exclude all charges for services rendered prior to the institution of the "pending case".

28th Dec., 1934.
(continued)

10

Mr. MacRostie's account runs from December, 1928 until January, 1932 and it is very difficult to accept the statement that services rendered at least during the years 1928 and 1929, were connected with the petitory action, which was not instituted until March, 1931.

It is true that much of the data secured by Mr. MacRostie was made use of in the petitory action, but that does not, in my opinion, justify an allocation to the pending action of the whole of Mr. MacRostie's bill.

20

In this connection, he explains that the original bill which he sent to the Respondent's counsel was for \$15,000, and that his fees for professional services were reduced to \$8,500; nevertheless this bill (Exhibit P.71) includes 50 days' work, during the years 1928 and 1929, at \$50 a day, (\$2,500); and MacRostie himself (Vol. 9, p.152) admits that the item of \$8,000 for fees, *might represent some charges for 1926.*

30

In spite of the assertion that this bill was for services rendered solely in connection with the petitory action, in my opinion, the circumstances compel the conclusion that at least those services rendered in 1928 and 1929, were rendered in connection with the Respondent's own proceedings before the Public Service Commission, and were not properly allocated to the petitory action. I would, therefore, be disposed to deduct \$2,500.

40

Similarly, with regard to Robertson's account, in view of the fact that his services go back as far as 1928, while his actual participation in the proceedings was at the first hearing, which dealt solely with the Cascades' property, I find it impossible to justify a charge of 48 days at \$150. a day.

Examined on this account (Vol. 10 p. 231, and following), Mr. Robertson says that, when he was first consulted by Mr. Cross in 1928, there was no question of the Meach property.

*In the Court
of King's Bench.*

No. 3.
Reasons for
Judgment.
(c) Hall, J.

28th Dec., 1934.
(continued)

It is to be inferred, therefore, that his services were rendered in connection with the Cascades; but the Respondent's first proceedings before the Public Service Commission were in connection with just that property, and there can be no doubt but that Mr. Robertson's services were retained with the object of preparing for the trial of that case before the Public Service Commission.

To bring this entire bill under the petitory action, it is not sufficient, in my opinion, to rely on Mr. Robertson's bare assertion that the account includes only matters pertaining to the Cascades. 10

It is further to be noted that Mr. Robertson cannot, with any degree of accuracy, segregate the item of \$7,200 into periods before and after January, 1931.

While it is true that, when called as a witness in the petitory action, he made use of data which he had secured while preparing the case for hearing before the Public Service Commission, it does not appear to me to be just to allow a charge of all of his time as part of the cost in the petitory action. 20

He admits that some of these services go back to 1928, and that he cannot segregate the item \$7,200. (X, p. 231).

His account is not detailed, and does not show how he arrives at the number of 48 days.

The preliminary hearing lasted only 22 days, and it is impossible to believe that the whole of 26 days were taken up with visits to the Cascades, interviews and consultations in connection with the petitory action. He made no surveys himself, but accepted the figures given him by MacRostie. 30

I think, in this connection, there should be a reduction of at least \$2,000.

Hazelgrove and Adamson were allowed \$1,250. for preparation of detailed valuations of buildings, that is, $1\frac{1}{2}\%$ of the amount of their valuation, \$88,000. 40

But, it is important to note that \$88,000. was not their valuation of the buildings as they existed, but was their cost price, and the real or depreciated valuation was only \$53,000. (Hazelgrove Vol. 0; p.287).

This valuation covered 40 separate buildings, only five of which are affected by the Appellant Company's operations.

I am quite at a loss to discover any justification for charging the Company-Appellant with the valuation at original cost price of buildings which have nothing to do with this case.

*In the Court
of King's Bench.*

No. 3.
Reasons for
Judgment.
(c) Hall, J.

28th Dec., 1934.
(continued)

This is another example of the very great exaggeration that characterises the whole of the Respondent's pretensions.

10 As noted above, the buildings at Farm Point affected by the Company-Appellant's operations, are valued at approximately \$12,500. and, in my opinion, the account of Hazelgrove and Adamson should be reduced to \$187.50, namely $1\frac{1}{2}\%$ of that value.

An item of \$271.65 has been allowed for photographs taken by B. J. Dery. The first charge is for \$180. for photographs taken in October, 1926, and with the exception of the last item of \$23.25, all the other services were rendered in 1927, 1928, and January 1930, that is, more than a year before the "pending action" was instituted.

20

Dery was not examined as a witness and the only photos that were produced by the Respondent were P.29, P.31, P.32, P.33 and P.34. Another photo, P.47, was produced by Mr. MacRostie in connection with a development on the Lievre River, but it was not taken for the purpose of this action.

30 There is one more photo, D.187, taken Sept. 21st, 1926, but that is not shown to have been taken by Dery, although it may have been, as it bears the same date as P.29.

These were the only two photos taken in 1926, and I find it impossible to justify a charge of \$180. in spite of the fact that they entailed Dery's trip from Hull to Farm Point. But, as they were taken in 1926, four years before the petitory action was thought of, three years before the Respondent began his proceedings before the Public Service Commission, I am unable to admit that their cost was a part of the disbursements in connection with the pending case.

40

The other photos were taken in September, 1928, but there are, in the record, no photos taken in 1927, for which Dery makes charges of \$13. without particulars.

Even admitting, then, that the photos P.31, 32, 33 and 34, may have been obtained for the purposes of this action, the account should be reduced to \$78.65.

*In the Court
of King's Bench.*

No. 3.
Reasons for
Judgment.
(c) Hall, J.
28th Dec., 1934.
(continued)

I am, therefore, of the opinion that the costs allowed by the Trial Judge should be reduced by the following amounts:—

(1) Mathematical error in MacRostie's account	\$424.85	
(2) Deduction from MacRostie's account on account of work done during the years 1928 and 1929.....	2,500.00	
(3) Robertson's account.....	2,000.00	
" ".....	10	
(4) Hazelgrove & Adamson valuation.....	1,062.50	
(5) Dery photographs.....	193.00	
	<hr/>	
	\$6,180.35	

The award for costs, disbursements and fees remains, therefore, \$70,800.87.

I conclude, therefore, that the appeal should be allowed, with costs; and that the compensation awarded to the Respondent 20 should be reduced to \$82,000; and the award for costs to \$70,800.87.

Nov. 5th, 1934.

A. RIVES HALL

*In the Court
of King's Bench.*

No. 3.
Reasons for
Judgment.
(d) Walsh, J.
28th Dec., 1934.
(continued)

(d) WALSH, J.:—

30

The judgment a quo fixed the compensation herein at \$271,500.00 and allowed \$76,981.22 for fees, costs, etc., because the appellant caused the waters of the Gatineau to flood respondent's property, after appellant had established a power development at Chelsea Falls.

The Legislature (22 Geo. V, Ch. 128), took cognizance of a petitory action (pending) instituted by respondent, and noted the latter's willingness to permit appellant to acquire all the former's 40 submerged or affected properties, on payment of just and fair compensation.

The Superior Court was authorized to assess the damages suffered by respondent, the damages were to be those that had been incurred on May 21st, 1926, at a controlled elevation of 321.5 feet above sea level at Farm Point.

The judgment a quo allowed respondent \$90,000.00 indemnity (“ten times the sum offered by appellant”), because of the submersion of a water-power, called Cascades Rapids, on the Gatineau River.

*In the Court
of King's Bench.*

No. 3.
Reasons for
Judgment.
(d) Walsh, J.

28th Dec., 1934.
(continued)

A. “THE CASCADES”

10 Lot 21, Range 15, of the Township of Hull, was granted by the Crown to David Moore, who donated this lot to his son, who transmitted it to his wife, Bridget Smith, Lots 21-C, 21-D and 21-B, Range 15, form part of the original lot, 21.

Bridget Smith sold to respondent Lot 21-C and Lot 21-D; this was recognized by appellant, in expropriation proceedings (Exh. P-54). These Lots 21-C and 21-D formed the basis of a triangle whose apex (Lot 21-B) was on the opposite, or eastern, side of the river.

20 The boundary line of Lot 21 extended diagonally across the river, as appears from an examination of the titles and plans. No notice had been taken, in the original grant, and in the plans, of the bed of the Gatineau River, and it was thus included in the rights ceded to Moore by the Crown (Papineau, Vol. 6, p. 3; and p. 61).

30 The property acquired by the Canadian Pacific Railway, Lot 21-C, originally derived from Thomas Moore, who did not sell any of his rights in the river bed to the auteurs of the C.P.R. The exclusive rights in this bed, originally belonging to Moore, transmitted to Bridget Smith, and *subsequently acquired by respondent*, could not have been claimed by the C.P.R., under the law which grants to a riparious proprietor the right to the river bed as far as the middle of the stream.

The Gatineau is a non-navigable river. Generally, its bed would belong to opposite riparious owners, but not in the case of its established ownership by a specified person.

40 In my opinion, respondent is the owner of the bed of the Gatineau, as far as the middle of the stream (opposite this C.P.R. lot, No. 21-C), in which is situated part of No. 1 Rapid of the Cascades.

The other half of No. 1 Rapid is opposite Lot No. 21-A; this lot was the property of one Cave, who promised *in 1916* to sell to respondent (accepting):—“all the land said Cross may *flood with the dam* he will erect across the Gatineau, which lands may be part or the whole of Lots 21-A, 22-A and 22-B. . .”. “The said sum (\$50.00) is to be paid as soon as the amount of acres shall be determined for the amount of acres covered by the water *raised by the dam*” (Vol. 2, p.86).

*In the Court
of King's Bench.*

No. 3.
Reasons for
Judgment.
(d) Walsh, J.

28th Dec., 1934.
(continued)

Appellant, after respondent had registered his promise of sale, bought this lot, 21-A, from Cave, and claimed title to the middle of the river, (opposite this lot) and consequently ownership of the second half of No. 1 rapid.

The head of water furnished by No. 1 rapid, added to No. 2 rapid, did not afford respondent sufficient power to develop an economical enterprise; this was the consensus of all the engineers. Nevertheless, in order that his water-power rights be valued; the total head available becomes a factor in the calculation. 10

Respondent, if he owned only the bed of the stream, opposite the C.P.R. property, as I believe he did, would thus be an undivided owner of the 1st rapid, whatever his title to the Cave property. He was the undivided owner of a power, in May 1926, which could have become incorporated with others, and he was not subject to expropriation.

Appellant bought Cave's rights on September 20th, 1927 (D-17). 20

Respondent's rights, as they existed in May 1926, are to be respected.

There may have been at that date a question of ownership between Cave and respondent, but at that date appellant's title did not exist. Appellant cannot take advantage of its purchases subsequent to May 1926, because the Act is special and gives no authority to take cognizance of anything that occurred later, except the facts of flooded properties and their consequent damages. 30

Cave sold an indefinite number of lots or parts of lots, but he very definitely sold the bed of the stream, because he ceded to respondent, and recognized, the right to erect a dam. This was accepted, and registered. The price was not paid, but that is immaterial; it was stipulated.

In May 1926, respondent could have compelled Cave to respect his contract. Appellant had acquired no rights at that time. 40

The two superior rapids of the Cascades System belong to respondent. The two inferior rapids do not belong to him. The total drop of the Cascades, from the top of the rapid to the bottom of the last, is 12 feet. Mr. MacRostie (Vol. 6, p.69), was asked if respondent, "without regard to any property above or below, had a developable head of somewhere in the neighbourhood of 4 feet upon his own property". "I should say 7 feet", declared the witness.

Respondent submitted that he was hindered in his effort to develop his water-power, which he estimated at a flow of 10,000 cubic feet a second, and with a head of 14 feet. He had no justification to claim such horse-power. Mr. MacRostie took for granted respondent's possession. Respondent calculated on a basis of 10,000 feet of flow, to be derived from storage works developed at appellant's expense, after May 1926, and from doubtful pondage.

*In the Court
of King's Bench.*

No. 3.
Reasons for
Judgment.
(d) Walsh, J.

28th Dec., 1934.
(continued)

10 To have utilized power with a head less than 20 feet would be economically unprofitable excepting a purely local and insignificant plant, which in any event would not be countenanced. It was essential that respondent should enjoy rights above the Cascades. He endeavoured to obtain some, shortly before appellant began operations, but he had no success. I am not certain that he proceeded with an eye directed only to his contemplated development.

20 Some of appellant's engineers asserted that the Cascades had *some value* which could not be denied (Beique); others declared that these rapids had no value (Surveyer). It was affirmed that the development of this power would not be economical, because of its prohibitive cost; plans and figures were submitted. The reasoning of some of these witnesses would lead one to conclude that a river, having a great number of small rapids forming in their sum a large head, might be acquired by the owner of the largest, who would only have to belittle the value of the others, in order to accomplish a confiscation, partial or total, of the whole.

30 Nevertheless respondent had a property, taken from him that must be valued.

Mr. Scovil for appellant (p. 96 and following), and Mr. Beaubien for respondent, indicated that there are factors which might affect the computation of the total head attributed to respondent. The fall varies from three or four feet to perhaps seven or eight feet, depending on the state of the water in the river, (Robertson, p. 164).

40 The Court is authorized to give fair and just compensation. This justifies the acceptance of fair figures and computations, without adopting extreme calculations.

I believe that a fair average to be allowed respondent's rapids is a head of five feet,—to be allowed for safety in figuring.

It was established beyond doubt that the flow of the river was 3000 cubic feet a second.

*In the Court
of King's Bench.*

No. 3.
Reasons for
Judgment.
(d) Walsh, J.

28th Dec., 1934.
(continued)

Horse-power is calculated by multiplying the head of water by the flow in feet per second, and again by the weight of water (62.5 lbs); the product is to be divided by 550 (MacRostie, p. 78 et seq.)

With a 5 feet head of water and a flow of 3000 c.f.s. we obtain a value of 1704 horse-power.

The water-power, if changed to electrical, would suffer a loss, notably in transmission, depending on conditions.

10

It is true that Robertson (p. 164 and seq.) spoke of 200 horse-power of the Cascades, and said that there is possibility of development of more than 200 horse-power:—"I am speaking of something more than 200 horse-power, which is all the law requires me to do",—(the enactment of the Water Course Act governing expropriations). He could not say how much more power existed (p. 165).

But Mr. Simpson (for appellant, p. 136) declared that, "utilizing the whole distance between A and C, with a flow of 3000 second feet, I have an estimated development of 1280 horse-power".

20

There remains the calculation of the value of a horsepower (at the site in question).

Mr. MacRostie established a figure of \$40.00 or \$45.00 per horse-power. Mr. Robertson found \$40.00 horse-power a fair estimate.

For appellant:—

30

Mr. Farley gave no value per h.p. Messrs. Scovil and Lefebvre were silent as to that. Sales of powers on other sites offered no criterion as to value (Lea, 229 Lefebvre). Mr. Surveyer found no value, except a nuisance value (243). Mr. Lea declared it was not worth anything to respondent.

Mr. Simpson, however, established a value of 18 per horse-power (137); this low value, with a low horse-power of 1280, would allow respondent \$23,040.00.

40

Mr. Lefebvre (p. 207) has another standard for reckoning horse-power. He reckoned the value at \$300.00 per foot of head. Mr. Beique did the same, but he allowed \$3,333.00 per foot of head, (which he reduced somewhat). Allowing 4 feet of head, Mr. Beique's figure of \$3,333.00 per foot of head, would be \$13,332.00 (this would be reduced at his lower estimate). Accepting for the amount Mr.

Simpson's horse-power, Mr. Beique's allowance would be approximately less than \$10.00 per horse-power (\$13,332.00 divided by 1280). And Mr. Lefebvre's estimate is one-tenth of that.

*In the Court
of King's Bench.*

No. 3.
Reasons for
Judgment.

(d) Walsh, J.

28th Dec., 1934.

(continued)

A Special Act suggests that a fair valuation be sought. In my opinion, \$20.00 per horse-power would be fair.—1704 h.p. (at 5 feet) amounts to \$35,000 approximately for the part of the Cascades owned by respondent.

10 I would also allow respondent an additional sum of \$7,000.00 for his flooded land. The total award for the Cascades (A) would be \$35,000.00.

B. THE LUMBER BUSINESS

Respondent's lumber property may be affected by water to a level of 324.5, because of seepage.

20

Respondent had a dam on Meach Creek, at an elevation of 74 feet above the Gatineau. The impounded water was conducted through a penstock to a sawmill, and allowed to run into the creek, after passing through this mill. A branch pipe from the penstock also led to a power-house, at the foot of the 74 foot hill.

Respondent submitted that his lumber business is ruined, because he was deprived of a piling ground for his lumber (at a level of 321.5 feet).

30

He asked that appellant pay him the value of the entire industry. For properties and other assets, unaffected by the raising of the level of the Gatineau, respondent sought compensation, because they were valueless to him. This piling ground is comparatively small, but it is in a strategic position, next to the sawmill; water did affect it at the elevation of 321.5.

40 The claim for the loss of the lumber industry arose solely because of alleged loss of the piling site. May it be reclaimed?—Respondent's surveyor, MacRostie, declared if it could be properly replaced, that would be fair compensation (Vol. 9, p.178). There is also the submission that the railway siding, leading to the piling-ground, would have to be considered also, when studying possible improvements. The piling ground and siding became a unit, in respect to this investigation. Respondent declared, at the Examination on Discovery, that his piling site, at an elevation of 318, was unaffected.

*In the Court
of King's Bench.*

No. 3.
Reasons for
Judgment.
(d) Walsh, J.

28th Dec., 1934.
(continued)

Much evidence was submitted to establish the number of acres affected, and the number remaining for respondent's use. Incredible seems the assertion that nothing can be done to remedy this loss; that the only solution is to buy all respondent's properties and assets, including timber limits at a distance of miles, and also unaffected buildings.

I am fully convinced, after reviewing the evidence, that this piling site may be reclaimed. The weight of evidence leads to the conclusion that a gravel fill may be made, and piles driven into the 10 ground (if necessary).

Engineers and geologists developed their theories; it appears, however, to me established that the sub-surface has not been softened by moisture, because respondent himself was not affected at the 318 level, and the C.P.R. right of way remains, under similar conditions, entirely intact.

It is impossible to conceive that engineers could not find a remedy; there was no lack of them to declare that the remedial work 20 is quite feasible.

It is only a question of price; that will be appellant's concern.

It is strange, if respondent's business was in the deplorable condition that he wishes us to believe, that he undertook to build his burned mill, after the flooding of his properties; that, after this same raising of the Gatineau waters, he seems to have made more money than he did before his alleged ruin.

I would allow, as established, \$12,000.00, as damages, for the piling ground. The evidence, in my opinion, overwhelmingly established that conditions can be improved by the expenditure of this sum.

The lumber business was not destroyed.

I would allow, for the five buildings flooded by appellant, \$12,500.00.

I would also allow \$3,600.00 for damage to Mileage 12.

The property at Alcove had been abandoned before the flooding. The hotel and building No. 40 were not damaged by the raising of the waters.

The total claim, allowed for item B, is therefore \$28,100.00.

30

40

C. THE ELECTRIC BUSINESS (FARM POINT)

*In the Court
of King's Bench.*

The electric business of respondent was not destroyed. It was, however, impaired to the extent of 10%, because of the raising of the Gatineau river. The head of water on Meach Creek was reduced, the tail-race having been flooded. It was also established that the power-house is affected by these waters, which reach the floor of the house.

No. 3.
Reasons for
Judgment.
(d) Walk, J.
28th Dec., 1934.
(continued)

10 The difficulty in connection with the claim of respondent, under this head, is to arrive at an estimate of his business; no records were kept by him. Respondent offered a mass of evidence, in an effort to establish his claims for damages; but he afforded nothing reliable, beyond his ipse dixit, in the matter of standards, whereby his losses might be appraised. It is difficult to arrive at his earnings. The plant depended on an insufficient flow of water in Meach Creek.

I would estimate the number of respondent's paying customers to have been 308. At an average annual payment of \$20.00, this 20 would have afforded a gross revenue of \$6,160.00.

It was established that 4 times the gross revenue gives the value of the power; respondent's plant would therefore be worth approximately \$25,000.00, (including the distributing system), a figure at which he already valued it. But he will still keep this plant, which is only 10% inefficient. A generous award would therefore be \$8,000.00.

30 The power-house may be improved, and placed beyond action of the Gatineau. This may be done for \$3,000.00.

The distribution line to Kirk's Ferry has been destroyed; its value was \$5,000.00.—These sums permit an award of \$16,000.00 for the Electric Business (C).

D. COSTS AND FEES

40 The Special Act wanted appellant to be fairly compensated. Not to allow him all costs and disbursements, necessitated by this trial, including incidents undertaken and to be undertaken, would be to grant compensation with one hand and withdraw it with the other. The Legislature, when granting permission to the Court to allow costs, granted it for the case pending, but always had in view that the costs would be allowed for all proceedings, and everything leading thereto in the way of preparation, so that an estimate might be made as to fair and just compensation. The parties knew that the task would be heavy and costly.

*In the Court
of King's Bench.*

No. 3.
Reasons for
Judgment.
(d) Waish, J.

28th, Dec. 1934.
(continued)

I would not alter the award of the judgment a quo under this head, (\$76,981.22), except to reduce by \$1062.50 the Hazelgrove claim, and to correct an error of \$424.85.

I would allow for costs \$75,493.87.

I would also allow \$1,800.00 for limits affected by the river.

E. I would allow for gravel and the gravel pit, \$1100.00.

I would maintain this appeal, with costs. I would allow respondent \$82,000.00 as an award and \$75,493.87,—a total of \$157,493.87.

J. C. WALSH,
J.C.K.B.

No. 4.

Appellant's Motion for Leave to Appeal to His Majesty in his Privy Council.

*In the Court
of King's Bench.*

No. 4.
Appellant's
Motion for leave
to Appeal to
His Majesty in
his Privy Council.

18th May, 1935.

20
His Majesty in his Privy Council from the judgments rendered in this cause on the 28th day of December, 1934, and that a delay be fixed by this Honourable Court within which the Respondent and Cross-Appellant shall furnish good and sufficient security as required by law, that he will effectively prosecute the said appeal and pay all costs and damages which may be awarded against him in case the said judgments be confirmed, the whole with costs to follow.
MONTREAL, MAY 18, 1935.

MACDOUGALL, MACFARLANE, SCOTT & HUGESSEN. 30
Attorneys for Respondent and Cross-Appellant.

NOTICE

To: Messrs. Brown, Montgomery & McMichael,
Attorneys for Appellant and Cross-Respondent.

Sirs:

Take notice of the foregoing Motion and that the same will be presented for allowance to the Court of King's Bench, Appeal Side, 40 on the 23rd day of May, 1935, at ten o'clock in the forenoon, or so soon thereafter as counsel may be heard, and do you govern yourselves accordingly.

MONTREAL, MAY 18, 1935.

MACDOUGALL, MACFARLANE, SCOTT & HUGESSEN.
Attorneys for Respondent and Cross-Appellant.

No. 5.

**Judgment Referring Motion to Judge in
Chambers.**

*In the Court
of King's Bench.*

No. 5.
Judgment
referring Motion
to Judge in
Chambers.

23 mai 1935.

23rd May, 1935.

Motion présentée et référée en Chambre devant l'hon. Juge
Letourneau.

10

Hon. Juges DORION, RIVARD, HALL, ST. GERMAIN & BARCLAY.

No. 6.

Judgment Granting Appellant's Motion.

*In the Court
of King's Bench.*

No. 6.
Judgment
granting
Appellant's
Motion,
Letourneau, J.

23rd May, 1935.

20

Parties ouies,

VU la déclaration de Freeman T. Cross qu'il entend loger chez
le greffier du Conseil Privé de Sa Majesté un appel des jugements
finals prononcés par la Cour du Banc du Roi, à Montréal, le 28
décembre, mil neuf cent trente-quatre;

ATTENDU que, sous l'empire de l'article 68 du Code de pro-
cédure civile de la province de Québec, il y a appel des dits jugements
30 à Sa Majesté en son Conseil Privé;

Le soussigné, juge de la Cour du Banc du Roi, en chambre,
fixe à quinze jours de cette date le délai durant lequel ledit Freeman
T. Cross pourra donner, conformément aux dispositions de l'article
1249 du Code de procédure civile de la province de Québec, en la
manière et pour les fins y mentionnées, le cautionnement requis par la
loi relativement audit appel, frais à suivre.

40

S. LETOURNEAU,
J.C.B.R.

*In the Court
of King's Bench.*

No. 7.
Receipt for
Security.

27th May, 1935.

No. 7.

Receipt for Security.

The said Respondent and Cross-Appellant has this day filed a notice of appeal to His Majesty's Privy Council, from the final judgments rendered by this Court, on the 28th day of December, 1934:

Seeing that the said Respondent and Cross-Appellant has deposited the sum of \$2,500.00 in the hands of the Clerk of this Court 10 as security that the said Respondent and Cross-Appellant will affectually prosecute their appeal to His Majesty's Privy Council, from the final judgments rendered by this Court on the 28th day of December, 1934, and will pay all the costs and damages awarded against them by His Majesty's Privy Council;

Seeing the consent of the Appellant and Cross-Respondent to the security;

I, the undersigned, accept the said security and declare it good and valuable. 20

POULIOT & LAPORTE,
Clerk of Appeals.

No. 8.

**Motion by Respondent to have Appellant declare
from which Judgment he is Appealing.**

*In the Court
of King's Bench.*

No. 8.
Motion by
Respondent to
have Appellant
declare from
which Judgment
he is Appealing.

31st May, 1935.

1. That the main appeal to the Court of King's Bench in the 30 above matter was lodged by Appellant under number 655 of the records of this Court.

2. That the Respondent lodged a cross-appeal before this Court under the case number 664 of the said records.

3. That the object of the main appeal of the Appellant was to have the condemnation made against it by the Superior Court reduced and the object of the cross-appeal of Respondent was to have the amount of the said condemnation increased, and said main appeal 40 and the cross-appeal each constituted a separate instance before this Court.

4. That the main appeal of Appellant was allowed with costs and the cross-appeal of Respondent was dismissed with costs by this Honourable Court.

5. That Respondent has intimated his intention to appeal to His Majesty in his Privy Council from the judgments rendered as aforesaid and has included the numbers of both cases in one set of proceedings, but has only given the security prescribed by law for one case.

*In the Court
of King's Bench.*

No. 8.
Motion by
Respondent to
have Appellant
declare from
which Judgment
he is Appealing.

6. That the above Appellant is entitled to be informed as to which of the said cases is the subject of Respondent's appeal to the judicial committee of the Privy Council.

31st May, 1935.
(continued)

10

7. That if it is the intention of Respondent to appeal to the Privy Council both against the judgment rendered on Appellant's appeal and also against the judgment upon Respondent's cross-appeal, then Appellant is entitled to have security given in both of said appeals.

8. That the Appellant will suffer prejudice unless the above information is furnished, and unless additional security is given in case Respondent intends to prosecute an appeal to the Privy Council in both cases.

20

WHEREFORE Appellant by the present motion asks that by judgment of this Court the Respondent be required to declare within eight days of the judgment herein in which of the said cases he proposes to prosecute his appeal to the Privy Council in order that it may be determined to which case the security given is applicable and in default of his so doing that Respondent's appeal to the Privy Council be declared to be in case number 655 and that all reference to an appeal to the Privy Council in case number 664 be stricken from the records of this Court, and that in the event of Respondent declaring his intention within the said delay to proceed to an appeal in both of the above cases, then that he be ordered within such delay as this Honourable Court may fix to give further security equal to that already given for appeal to the Privy Council in such second case, the whole with costs against the Respondent.

30

MONTREAL, 31st May, 1935.

40

BROWN, MONTGOMERY & McMICHAEL,
Attorneys for Gatineau Power Company,
Appellant.

*In the Court
of King's Bench.*

AFFIDAVIT

No. 8.
Motion by
Appellant to have
Respondent declare
from which
Judgment he is
Appealing.

31st May, 1935.
(continued)

I, THOMAS REGINALD KER, Barrister and King's Counsel,
residing at No. 1321 Sherbrooke Street West, in the City and District
of Montreal, being duly sworn do make oath and say:—

1. That I am a member of the firm of attorneys representing
the Appellant herein.

2. That I have taken communication of the foregoing motion and
that all the facts alleged therein are to the best of my knowledge and
belief true. 10

AND I HAVE SIGNED:

THOMAS R. KER.

TAKEN AND SWORN before me
at the City of Montreal
this 31st day of May 1935.

20

M. J. O'BRIEN,

*A Commissioner of the Superior Court
for the district of Montreal.*

NOTICE

To:

30

Messrs. MacDougall, Macfarlane, Scott & Hugessen,

Sirs:—

TAKE NOTICE of the foregoing motion and that the same
will be presented to a judge of the Court of King's Bench, Appeal
Side, at the Court House in Montreal, in chambers, on Tuesday the
4th day of June, 1935, at Eleven o'clock in the forenoon or as soon
thereafter as counsel can be heard, and govern yourselves accord- 40
ingly.

MONTREAL, 31st May, 1935.

BROWN, MONTGOMERY & McMICHAEL,
Attorneys for Gatineau Power Company,
Appellant.

No. 9.

Judgment dismissing Respondent's Motion.

Motion dismissed without costs for the reason that a Judge in Chambers has no jurisdiction.

*In the Court
of King's Bench.*

No. 9.
Judgment
dismissing
Respondent's
Motion.

St. Germain, J.

5th June, 1935.

10 MONTREAL, June 5, 1935.

P. ST. GERMAIN,
J.C.B.R.

20

30

40