

C'est la règle générale connue de tous les avocats, de tous les évaluateurs, et des profanes aussi. La question se pose ainsi: Combien aurais-je pu vendre mon terrain si le gouvernement n'avait pas voulu l'acquérir?

Le juge Ritchie déclare que ce même point de vue a été exprimé dans une autre affaire, la cause Agnew contre le ministre des Ponts et Chaussées, tranchée en Ontario. Dans cette affaire, la même règle de la common law a été appliquée: là où le sol recèle une matière première, le propriétaire est en droit d'être dédommagé. En d'autres termes, la valeur équivaut à la valeur réelle au moment de l'expropriation, plus toute valeur virtuelle que pourrait avoir le terrain. Cependant, ceci n'affecte pas la valeur du jugement rendu dans l'affaire dite indienne en ce qui concerne le devoir de l'arbitre mentionné précédemment, même lorsque l'autorité procédant à l'expropriation est le seul acheteur possible des ressources virtuelles du sol. L'affaire dite indienne a saboté le principe de la common law, car on avait tendance au Canada à ne pas appliquer le principe des ressources virtuelles. Je m'explique. Prenez par exemple un groupe d'hommes qui possèdent un terrain près d'une ville, et qui demandent à des arpenteurs de leur diviser ce terrain en parcelles en vue de la constitution d'un nouveau quartier de banlieue, et que ce terrain soit requis ensuite pour la construction d'une route. Dans ce cas, la loi canadienne n'allait pas aussi loin que le jugement rendu dans l'affaire dite indienne. Mais elle a finalement précisé qu'il fallait payer pour la valeur véritable du terrain en tant que valeur ordinaire, et aussi pour sa valeur virtuelle, et que parce qu'on avait manifestement fait des projets d'urbanisation, on devait obtenir la véritable valeur du terrain et un supplément pour les plans élaborés, car on avait pu faire ce placement un certain nombre d'années auparavant sachant peut-être que d'ici un certain temps la ville allait s'étendre jusque-là. Les ingénieurs avaient touché des honoraires mais finalement le projet n'avait pas pu être réalisé parce que le gouvernement avait besoin du terrain à une autre fin. Des règles souples et appropriées comporteraient un dédommagement pour cette valeur virtuelle.

• (8.40 p.m.)

Bien entendu, l'affaire indienne va un peu plus loin et lord Romer dit que même si cette parcelle de terrain ne pouvait servir qu'à l'utilisation que le gouvernement allait en faire, on avait quand même le droit d'en toucher le prix. C'était la conséquence de l'affaire Fraser. Il y avait de la pierre dans la région et il en fallait pour aménager la chaussée, or même si le gouvernement était le seul acheteur

qui ait besoin de pierre, il était obligé de la payer. La Cour suprême du Canada a confirmé la décision du comité judiciaire rendue dans cette affaire.

Je vous signale à quel point le droit commun est souple. En vertu de la nouvelle formule, il n'y aurait pas eu d'affaire Fraser. On a aboli l'affaire indienne et traité injustement bien des propriétaires immobiliers. A mon avis, il n'est pas normal que les gens aillent acheter des terres aux fins de spéculation alors qu'ils savent que le gouvernement s'y intéresse déjà. Le gouvernement fédéral, de concert avec les gouvernements provinciaux et les municipalités, aurait pu faire baisser le prix des habitations s'il avait mis un terme à ces placements spéculatifs, comme l'a fait Saskatoon depuis longtemps.

Ce n'est pas la même chose lorsqu'une personne possède l'immeuble depuis un certain nombre d'années, et qu'elle l'avait acheté sans savoir que la ville s'étendrait jusque-là. Un ancien ministre l'a fait à Calgary et il s'en est fort bien tiré. Dans un cas pareil, une personne a certes droit à un paiement pour son placement. C'est le principe qu'appliquent les règles de droit commun. Les règles statutaires sont presque impossibles à comprendre et certaines d'elles doivent être interprétées séparément sans que personne sache vraiment quelle est la véritable situation. Le ministre ne prétendrait pas sans doute connaître le sens de chacun de ces alinéas.

La règle toute simple est celle-ci, bien entendu: ce qu'un acheteur éventuel serait prêt à payer au propriétaire du terrain au moment de l'expropriation, plus sa valeur virtuelle dans l'avenir. Ça, c'est la règle de droit commun, et je la répète: ce qu'un acheteur éventuel serait disposé à payer au propriétaire au moment de l'expropriation, plus sa valeur virtuelle dans l'avenir. Pourtant, par ce code, le gouvernement a tenté de prévoir tous les cas, et certains avocats estiment qu'il provoque des abus et complique la situation encore plus.

Le droit jurisprudentiel est allé jusqu'à dire que par un éventuel acheteur on pourrait entendre l'acheteur, de fait. J'ai parlé cet après-midi de l'affaire du lac Louise. Je pourrais ajouter ceci. Comme un avocat éminent de Toronto m'a dit, il est presque révoltant de voir que le gouvernement, par son règlement, puisse empêcher la réalisation du projet que les propriétaires voulaient entreprendre, avait projeté d'entreprendre, pour ensuite s'amener et faire exactement ce qu'ils comptaient faire.

Dans le cas du lac Louise, les propriétaires avaient projeté la construction d'un centre urbain. Ils ont fait faire des relevés, des cartes. Puis, le gouvernement leur a dit qu'il ne les autoriserait pas à construire ce centre