

[Text]

changed relatively little compared to what it was prior to the going in.

Senator Hays: How do you negotiate with a farmer when you want to drill a well?

Mr. Deyell: We are not involved in that, but in such cases the land is taken out of service.

Senator Hays: What kind of rent would you pay a year for a producing well?

Mr. Deyell: You must remember that we are getting into an area now with which we are not all that familiar. We have an idea, but at the present time at least we are not drilling wells.

Mr. Buchanan: We do not have any actual experience in that respect. I understand the rental is based upon the loss of productivity of the land that is taken.

Mr. Deyell: Both the access road to the well and the well area itself are out of service. As you are aware, many of them are not in the most convenient place, and of course we believe that payments for them would have to be higher than for pipeline easements.

Senator Hays: It runs roughly around \$1,200 a site. I think that is right, is it not, Mr. Chairman?

The Chairman: Well, I know of some such cases.

Senator Smith (Colchester): Who is giving evidence here?

The Chairman: Once you have determined the amount to be paid for these acres based upon the so-called market value, is that market value arrived at on the assumption that you would purchase the whole quarter section, or whatever it is, or is it based upon the assumption that you are going to buy only the small parcel of land directly affected?

Mr. Buchanan: The price that we would try to negotiate in a given area is based upon the quarter section concept—in other words, what raw land without building and machinery is sold for. That forms the basis of our market value calculation. We then take into consideration such things as what other pipeline companies have paid, and that sort of thing. Usually, the price we offer is somewhat in excess of market value.

Senator Flynn: You pay the value of the land you take as well as the damages that result to the landowner as a result of the easement. The usual rules of expropriation are followed in determining the indemnity to be paid to the landowner.

Mr. Buchanan: Yes.

Senator Smith (Colchester): The usual easement, I presume, sets out the respective rights acquired by the pipeline company and those retained by the landowner.

Mr. Buchanan: Yes.

[Traduction]

Aussi, la valeur productive de la terre diffère peu de ce qu'elle était avant la construction du pipe-line.

Le sénateur Hays: De quelle façon négociez-vous avec un agriculteur lorsque vous voulez forer un puits?

M. Deyell: Nous ne nous occupons pas de cette question, mais dans ce cas, la terre n'est plus en exploitation.

Le sénateur Hays: Quel loyer versez-vous annuellement pour un puits en production?

M. Deyell: N'oubliez pas que nous nous engageons dans un domaine que nous ne connaissons pas tellement. Nous avons une idée approximative mais pour le moment du moins, nous ne ferons pas de puits.

M. Buchanan: Nous n'avons effectivement aucune expérience dans ce domaine. Je crois que l'allocation est fondée sur la perte de productivité de la terre que nous prenons.

M. Deyell: La route d'accès aux puits et le secteur même du puits ne sont plus en service. Comme vous le savez, nombre de ces puits ne sont pas des mieux situés et, bien sûr, nous sommes convaincus que les compensations accordées pour ces puits devront être plus élevées que celles des servitudes du pipe-line.

Le sénateur Hays: Elles se situent approximativement autour de \$1,200 le puits. Je crois que c'est exact, n'est-ce pas, monsieur le président?

Le président: Je connais certains cas où il en fut ainsi.

Le sénateur Smith (Colchester): Qui est ici pour nous apporter les preuves?

Le président: Après avoir déterminé la somme à verser pour ces acres en se fondant sur ce que l'on convient d'appeler la valeur marchande, calcule-t-on cette valeur marchande, en supposant que vous achèteriez tous les 160 acres, ou quoi que ce soit d'autre, ou si on suppose que vous allez acheter seulement la petite parcelle de terrain directement touchée par le passage du pipe-line?

M. Buchanan: Le prix que nous négocions dans un secteur donné est fondé sur la notion des 160 acres—en d'autres termes, la valeur à laquelle le terrain vierge sans édifices ni machines se vend. Cela constitue le fondement de notre calcul de la valeur marchande. Nous prenons en considération les versements des autres sociétés constructrices de pipe-line et ce genre de choses. Habituellement, le prix que nous offrons dépasse de quelque peu la valeur marchande.

Le sénateur Flynn: Vous payez le prix du terrain que vous achetez, de même que les dommages que doit subir le propriétaire à la suite de la vente de la servitude. Nous respectons les règles habituelles d'expropriation lorsque nous déterminons l'indemnité à verser au propriétaire.

M. Buchanan: C'est exact.

Le sénateur Smith (Colchester): La servitude établit ordinairement, je crois, les droits respectifs qu'acquiert la société constructrice du pipe-line et ceux que conservent le propriétaire.

M. Buchanan: Oui, en effet.