

interprétation plus étendue. Il y a la cause Vézina contre la Reine (1889, 17 ACR) qui porte sur la valeur du terrain à la date de l'expropriation, de la valeur pour le propriétaire et non pour l'acquéreur. La Cour suprême du Canada avait décidé que dans le cas d'un terrain acquis par une compagnie de chemin de fer qui comptait utiliser comme ballast le gravier qui le recouvrait, le propriétaire n'avait droit qu'à l'indemnité pour le terrain ainsi acquis à titre de terre agricole lorsqu'il n'y avait pas de marché pour le gravier. Cette décision fut considérée comme renversée par le tribunal dans la cause Fraser contre la Reine parce que le jugement contredisait un jugement subséquent dans la cause dite indienne, qui avait fait l'objet d'une décision antérieure de la part du contentieux du Conseil privé de Grande-Bretagne.

Dans la cause Fraser, sur dissidence du juge Judson, le tribunal adjugea plus de \$360,000, c'est-à-dire quelque \$300,000 de plus que le montant que la Cour de l'Échiquier avait accordé, pour les 12.8 acres expropriées de Porcupine Hill, parce que le roc qu'elles renfermaient pouvait servir à l'aménagement de la chaussée traversant le détroit de Canso, raison pour laquelle le gouvernement fédéral avait exproprié ce terrain.

Que s'est-il vraiment passé? Le tribunal s'est montré souple, mais peut-être a-t-il été un peu loin. Il a déclaré que si vous avez deux terrains, A et B, et que les matériaux nécessaires au projet se trouvent dans A, mais non dans B, le propriétaire du terrain A a droit à indemnité plus élevée. En vertu du barème établi à l'article 24(9)—et cela devient très technique—cette modalité est éliminée. Tous sont traités de la même façon, peu importe ce que le terrain renferme. Essentiellement, tous les terrains sont considérés comme des terrains vagues.

C'est pourquoi je dis que la common law est beaucoup plus flexible. A mon avis, elle est plus équitable envers le propriétaire qui a perdu son terrain ainsi qu'envers le contribuable, parce qu'une valeur marchande raisonnable est payée au moment de l'expropriation. Bien entendu, on s'entend pour dire que le propriétaire n'a pas droit à une indemnité plus élevée parce que le preneur veut acheter le terrain en vue d'un certain projet. Mais si ce terrain est spécial parce qu'il renferme les matériaux nécessaires au projet, pourquoi l'heureux propriétaire de ce terrain ne devrait-il pas être rémunéré pour ce qu'il possède sur ou sous le sol? C'est sûrement là une proposition raisonnable.

M. le juge Ritchie, de la Cour suprême du Canada, en dissertant des règles à propos de la cause Cedar Rapids contre Lacoste, c'est-à-

dire du marché imaginaire qui aurait été conclu si la propriété avait été mise en vente avant que des entrepreneurs obtiennent les pouvoirs voulus pour concrétiser leurs projets, a fait une distinction de faits à l'égard de la cause Fraser et a déclaré que le gouvernement fédéral avait toujours possédé ces pouvoirs. Qu'il me soit permis d'abrégé: autrement dit, nous devons prendre en considération la valeur marchande imaginaire de cette propriété avant la mainmise et imaginer qu'un acheteur se serait alors présenté. Ces propriétés sont évaluées de cette façon. Une méthode des plus ordinaires pour apprécier la propriété est de se rendre à l'endroit où elle a été prise ou expropriée à une fin d'intérêt public ou, suivant les lois fédérales, pour utilisation à une fin publique, et de découvrir, au moment où on s'en empare, à combien se seraient vendues des propriétés de même nature dans des circonstances semblables. En établissant, d'après un certain nombre de ventes à l'époque, un pourcentage à l'acre, on arrive à la valeur marchande fixée pour la propriété. C'est là le principe de la common law. Il me semble bien préférable à l'établissement de règles rigides, dont tous les avocats rejettent aujourd'hui l'interprétation. Aucun des avocats présents à l'assemblée de l'Association du Barreau canadien n'acceptait cette interprétation. Je conçois bien que pendant les cinq prochaines années les avocats s'en donneront à cœur joie pour l'interprétation du code. Je le dis au ministre, c'est pourquoi je voudrais voir abolir cette disposition. La loi n'en souffrira pas. Elle comporte beaucoup de bonnes dispositions et on doit féliciter le ministre de l'avoir présentée. Il devrait peut-être revenir sur la formule établie pour la procédure d'expropriation et tenir compte de la supériorité qu'avaient les règles de la common law en ce qui concerne l'établissement du montant de l'indemnité sur une disposition qui provoquerait des appels de tous ordres contre les décisions de la Cour suprême du Canada, qui seront alors perfectionnées et distinguées dans d'autres affaires pendant les dix prochaines années.

Depuis près de 100 ans maintenant, nous codifions les règles de la common law à cause de la jurisprudence. Pourquoi donc rédiger de nouveaux codes et de nouveaux règlements qui, comme je l'ai démontré, seront discriminatoires à l'endroit de certaines personnes dans des circonstances semblables.

Pour revenir à ce que disait M. le juge Ritchie, permettez-moi de le citer encore:

La valeur doit être vérifiée en fonction du marché qui l'aurait déterminée si le terrain avait été mis en vente avant l'exercice des pouvoirs d'expropriation.