

Coram FOURNIER, J.

1884

Feb. 4.

EDWARD LEFEBVRE (CLAIMANT).....APPELLANT;

AND

HER MAJESTY THE QUEEN.. .....RESPONDENT.

*Direct and consequent damages from the construction of a public work—  
31 Vic., c. 12, s. 34.—Prospective capabilities of property—Immove-  
ables by destination—Mill machinery—Arts. 379 & 380 C.C.L.C.—  
Loss of profits to business.*

Where the Crown in the construction of a public work had forever destroyed the milling capabilities of a property and deprived the owner of future income derivable from the property as applied to such a use, and had rendered useless certain mills situate thereon, together with the machinery in the mills, upon a special case claiming damages in respect of these matters being submitted to the Official Arbitrators they dismissed the claim as not recoverable at law.

On appeal from the award of the Official Arbitrators,

*Held*:—(1.) In assessing compensation in respect of damage to property arising from the construction, or connected with the execution, of any public work under the provisions of 31 Vic. c. 12, s. 34, the prospective capabilities of such property must be taken into consideration, as they may form an important element in determining its real value. *The Mayor, etc., of the City of Montreal v. Brown, et al* (L.R. 2 App. Cas. 168) referred to.

(2.) The owner of land through which unnavigable water flows in its natural course is proprietor of the latter by right of accession; it is at his exclusive disposition during the interval it crosses his property, and he is entitled to be indemnified for the destruction of any water power which has been or may be derivable therefrom.

(3.) Under the provisions of Arts. 379 and 380 C.C.L.C., machinery in mills becomes immoveable by destination and forms part of the realty.

(4.) The loss of profits derivable from the prosecution of a certain business is of a personal character, and cannot be construed as a direct or consequent damage to property within the meaning of sec. 34 of the statute above referred to.

1882  
 ~~~~~  
 LEFEBVRE  
 v.  
 THE QUEEN.  
 ———  
 Statement  
 of Facts.  
 ———

APPEAL from an award of the Official Arbitrators.

In the year 1865, Lefebvre, the appellant, became owner of lots 38, 39 and 40 in the 2nd range of the township of Chichester, in the county of Pontiac, P.Q., upon portions whereof he erected two saw-mills soon after acquiring the lots.

The Ottawa river flows from west to east in front of these lots, and, in the natural state of the river there was a rapid which began at a point beyond lot 40 and continued beyond lot 38, making a fall or head-way of about 16 feet.

One of the mills, that situate on lot 40, was driven by water-power obtained from the said river by means of a channel cut by Lefebvre upon his property so that a fall or head of water from 9 to 12 feet could be applied to the machinery of the mill. The other, situate on lot 38, was driven by water-power obtained from an unnavigable stream which flowed through the last mentioned lot and emptied itself into the Ottawa river. In the year 1873, the Dominion Government, for the purpose of improving the navigation of the Ottawa river, built a dam and canal, with locks opposite one of the lots, which had the effect of raising the water in the river to such an extent above high-water mark as to overcome the rapids in front of the appellant's property and stop the fall of water at the mill on lot 40; and also raised the water in the stream on lot 38 so much above its natural level as to destroy the fall at the mill situated thereon. A portion of the appellant's land was also expropriated for the purposes of the canal, and he sustained injury from the flooding of some 17 acres of the land remaining to him. He thereupon claimed damages against the Government (1) for the value of the land expropriated; (2) for damages to 17 acres of land, caused by the flooding thereof; (3) for rendering useless the mills and building improve-

ments on the said lots of land ; (4) for the destruction of water privileges ; (5) for rendering the said lots of land unsuitable for milling purposes, and making it impossible to create water privileges thereon at any future time ; (6) for destroying the machinery in the said mills ; and (7) for the loss of profits derivable from the business of the appellant as owner of the mills on the said lots of land, up to the date of claim, and for the loss of future income which he would have derived from the said mills but for the expropriation and the damages consequent upon the construction of the said river improvements by the Dominion Government.

In a special case submitted to the Official Arbitrators it was declared that the Crown admitted the appellant's claim in respect of the land expropriated, and of the damage resulting from the flooding of a portion of his land, as well as for the actual value of the mills on the said lands, and the buildings and improvements connected therewith (except the machinery in said mills) ; and had made full compensation to the appellant therefor. The Crown, however, in the special case, expressly denied any liability to indemnify the appellant for the machinery in the mills ; or in respect of the destruction of his water privileges and the future milling capabilities of the property ; or for the loss of profits and future income from his business.

The Official Arbitrators found that the appellant was not entitled to damages upon the grounds set forth in the special case, except those for which he had already received compensation, and made their award accordingly. From this award Lefebvre appealed to the Court.

The appeal was heard before Mr. Justice Fournier.

*O'Gara* Q.C. for appellant ;

*Burbidge* and *Hogg* for the respondent.

1884  
LEFEBVRE  
v.  
THE QUEEN.  
Statement  
of Facts.

1884 Fournier, J. now (February 4th, 1884,) delivered  
 judgment:  
 LÉFEBVRE  
 v.  
 THE QUEEN.  
 Reasons  
 for  
 Judgment.

Le présent appel est d'une sentence rendue, le 27 avril dernier, par les Arbitres Officiels, rejetant une réclamation en indemnité pour expropriation et pour dommages résultant de la construction de certains ouvrages publics ordonnés par la Puissance.

L'appelant, propriétaire des lots 38, 39 et 40, dans le deuxième rang du canton de Chichester, dans le comté de Pontiac, Province de Québec, contenant environ deux cent soixante et onze acres, fut exproprié, par le gouvernement de la Puissance, d'une partie de ses propriétés dans les circonstances et pour les motifs mentionnés, comme suit, dans l'admission de fait signée par les parties :

The Ottawa river flows from west to east in front of said lots, and, in its natural state, there was a rapid in the river which commenced opposite lot 41, and continued beyond lot 38, making a fall or head-way of about 16 feet.

The level of the water in the bay, opposite lot 40, was in its natural state about 9 to 16 feet higher than the level of the water in the river, near the boundary between lots 39 and 40; and in order to obtain a mill site or head of water, the said Edward Lefebvre, or those through whom he claims, cut a channel from the said bay to the river in front, near the boundary between lots 39 and 40, and thus obtained in the said channel a fall or head water of about 9 to 11 feet, which fall or head-way the said Edward Lefebvre used to drive a saw mill erected over, or near to, said channel.

The said saw mill was operated by the said Edward Lefebvre, by means of said fall or head of water until the building of the dams and locks as hereinafter mentioned.

The bay above mentioned was and is used by lumbermen and others using the said river as a place for mooring their boats and logs. In the natural state of the river, there was a portage from the shore of said bay to the shore of the river at the foot of said rapids, and persons using such portage made use of said bay to embark or disembark, as the case might be.

The cutting of the channel above referred to caused no injury to the navigation of the said bay or river.

Through part of lot No. 38 flowed a stream, not navigable, which

emptied itself into the Ottawa river near the boundary between lots Nos. 38 and 39. On this stream, a short distance from its mouth, and on lot No. 38, there was a fall or head of water about 9 to 12 feet, over which a mill had been erected, capable of being driven by the said fall or head of water at certain periods of the year, and capable of being used as a saw or grist mill.

1884  
 LÉFEBVRE  
 v.  
 THE QUEEN.  
 ———  
 Reasons  
 for  
 Judgment.  
 ———

In or about the year 1873, the Government of Canada, for the purpose of improving the navigation of the said river in front of said lots Nos. 38, 39 and 40, and of rendering the same navigable for large boats, built a dam and a canal with locks on the said river, opposite lot No. 38. The effect of said dam and canal was to improve the navigation of the river and render the same navigable for large boats. Its effects were, also, to raise the water in the river opposite said lots Nos. 38, 39 and 40 over high water mark to such an extent as to overcome the rapids there, and to stop the fall or head of water which the said Edward Lefebvre used for driving the saw mill erected over the channel above mentioned; and also to raise the water in the stream on lot No. 38 to such an extent as to stop the fall or head of water there, which was used, as above mentioned, for driving the mill erected over such stream, and also to flood part of said lots along the front thereof and over high water mark, and to render the residue thereof less capable of drainage.

On account of stopping the said falls or heads of water, the said Edward Lefebvre sustained damage, and made a demand on the Government of Canada therefor as follows:—

First.—For the value of the said land so expropriated for the purposes of the said Culbute Canal Works.

Secondly.—For the damage to about seventeen acres of land by the flooding thereof.

Thirdly.—By rendering useless the mills and building improvements on the said lots of land.

Fourthly.—By the destruction of two water privileges.

Fifthly.—By making the said lots of land unsuitable for milling purposes, and making it impossible to create other water privileges thereon, which, it is alleged, could be created if such Culbute Canal Works were not constructed.

Sixthly.—By rendering useless and destroying the mill machinery in said mills.

Seventhly.—For the loss of profits of the business of the said Edward Lefebvre, as owner of the mills on the said lots of land, destroyed as aforesaid, up to the present time, and for the loss of future income which he would have had from said mills if same were not so rendered useless as aforesaid.

1884  
 ~~~~~  
 LEFEBVRE  
 v.  
 THE QUEEN  
 ———  
 Reasons  
 for  
 Judgment.  
 ———

The Government of Canada admitted the claims of the said Edward Lefebvre, for the expropriation of the two acres of land, for the flooding of about seventeen acres of the said land, and also for the actual value of the mills on the said lands and buildings and improvements connected therewith, except the machinery in use in said mills, and have made full recompense therefor, except for the said machinery ; but the Government of Canada deny all liability for the other grounds above mentioned.

And all such matters for which compensation has not been made, as aforesaid, are referred, in pursuance to the statute in that behalf, to the award, final end and determination of the Dominion Arbitrators. Either party may appeal from the award made by the said Arbitrators in pursuance of the statute in that behalf.

On behalf of the Crown, I agree to the foregoing statement of facts, 20th March, 1883.

(Signed)

Z. A. LASH,

*Counsel for Crown.*

On behalf of the Claimant, I agree to the foregoing statement of facts, 20th March, 1883.

(Signed)

M. O'GARA,

*Counsel for Claimant.*

L'expropriation a eu lieu, comme on le voit, pour cause d'utilité publique, dans le but de rendre navigable cette partie de l'Ottawa qui passe en front des propriétés de l'appelant. La demande de celui-ci contre le Gouvernement, basée sur les faits ci-dessus exposés, contenait d'abord sept chefs différents ; les trois premiers, savoir :—le 1er, concernant la valeur du terrain approprié, le 2me, le dommage causé par l'inondation de dix-sept acres de terrain, et le 3me, l'inutilité des moulins et autres constructions faites sur les dits lots de terre, ont été réglés, ainsi que l'appelant l'a reconnu dans l'admission de fait. Il ne reste à statuer que sur les quatre autres, savoir :—

4° La destruction de deux pouvoirs d'eau.

5° Pour avoir rendu les dits lots impropres à l'exploitation des moulins, et pour avoir rendu impossible, par la construction des travaux du canal de la Culbute, la création d'autres pouvoirs d'eau sur les dits terrains.

6° Pour avoir rendu inutile et détruit les mécanismes des dits moulins.

7° Pour la perte des profits de l'industrie du dit Edward Lefebvre, comme propriétaire des moulins sur les dits lots de terre, jusqu'à présent, et pour la perte, à l'avenir, du revenu qu'il aurait perçu des dits moulins, s'ils n'avaient pas été rendus inutiles.

L'appelant ayant obtenu, du Ministre des Travaux Publics, un ordre de référence aux Arbitres Officiels, sa cause leur fut soumise sur l'admission de fait en partie récitée ci-dessus et sur les divers documents qui forment le dossier devant cette cour.

Il ne manquait à l'appelant, pour compléter sa preuve, que la production de témoins pour établir le montant de ses dommages ; mais, par leur sentence, les Arbitres refusèrent de recevoir cette preuve, sur le principe que les quatre chefs de sa demande, sur lesquels ils étaient appelés à juger, n'étaient pas fondés en loi. Leur sentence est motivée comme suit :

We are of opinion, after having read the statement produced, that the claimant is not by law entitled to any damages on any of the grounds set forth in this case, for which he has not been already compensated by the Crown ; and we decline receiving any evidence on these grounds, and we dismiss the claimant's case.

Tous les faits de la cause ayant été admis, cette sentence ne porte donc que sur le droit de l'appelant de réclamer une indemnité, pour les quatre derniers chefs de sa demande.

Le droit de propriété de l'appelant sur les lots en question est absolu et admis par Sa Majesté en ces termes :

The said Edward Lefebvre is to be considered, for the purposes hereof, as if the patents of said lots from the Crown had been issued to himself under the circumstances and with the intention, on his part, to use the land for the purposes set forth in Exhibit No. 4, and as if the mills and improvements hereinafter mentioned were all erected by the said Edward Lefebvre.

1884

LEFEBVRE  
v.  
THE QUEEN.  
—  
Reasons  
for  
Judgment.  
—

1884  
 LÉFEBVRE  
 v.  
 THE QUEEN.  
 —  
 Reasons  
 for  
 Judgment.  
 —

Comme propriétaire du lot 38, sur lequel se trouvaient les deux pouvoirs d'eau qui ont été détruits, l'appelant n'a-t-il pas droit à une indemnité pour les dommages qui lui en sont résultés ? Malgré la décision contraire des Arbitres Officiels, il est certain qu'en loi l'appelant a droit d'être indemnisé. Les pouvoirs d'eau en question se trouvent, d'après l'admission de fait, situés dans des eaux non navigables, faisant partie de la propriété du lot 38. Ce droit de propriété est reconnu par les articles 408 et 503 du C. C. de la province de Québec et par le c. 51 des Statuts Consolidés, Prov. du Bas-Canada ; *Davies—Des cours d'eau* (1) :

Celui dont un cours d'eau traverse l'héritage le possède par droit d'accession. (2)

Il est à sa disposition exclusive dans l'intervalle qu'il parcourt au milieu de ses fonds.

Sans doute cette nature de propriété est nécessairement subordonnée à certaines conditions, à certaines modifications qui dépendent de l'existence même de la chose sur laquelle elle s'exerce. C'est propriété moins absolue ; mais c'est toujours propriété. Le fluide, renouvelé à chaque instant, se précipite sans cesse vers les fonds inférieurs : voilà son éternelle loi. Le droit sur les eaux courantes ne dure donc qu'autant de temps qu'on est réellement en pleine jouissance.

Du moment que la possession de A cesse, celle de B commence, pour faire bientôt place à celle de C, et ainsi de suite, chacun à son tour a un droit égal à convertir l'eau à son propre usage.

La proposition de droit, contenue dans ce passage, admettant le droit du propriétaire à la propriété des eaux, n'est susceptible d'aucune contestation. Tous les auteurs sont d'accord à ce sujet, il en est de même dans le droit anglais, comme le font voir l'autorité de *Angell on Water Courses* (3), et les nombreuses décisions judiciaires qu'il cite à l'appui de ce principe :

The right to the use of the flow of the water, in its natural course, and to the momentum of its fall on the land of the proprietor, is not what is called easement, because it is inseparably connected with, and inherent in, the property in the land ; it is a parcel of the inheritance, and passes with it.

(1) Vol. 1 p. 18 n° 14.

l. 2 ff. *Quod vi aut clam.*

(2) *Portio agri videtur aqua viva,* (3) p. 91.



(Voir les nombreuses autorités citées dans la note 2.)

1884

Il est évident, d'après les autorités, que les pouvoirs d'eau en question faisaient partie de la propriété de l'appelant et, qu'en conséquence, il a droit à l'indemnité réclamée par le quatrième chef de sa demande pour leur destruction.

LEFEBVRE  
v.  
THE QUEEN.  
Reasons  
for  
Judgment.

Le droit de propriété dans les pouvoirs d'eau, qui se trouvent sur sa propriété, étant reconnu comme fondé en loi, s'en suit-il que l'appelant a aussi droit d'être indemnisé pour les raisons mentionnées dans le cinquième chef de sa demande? Il se plaint que la construction des travaux du Gouvernement a rendu sa propriété moins avantageuse pour l'exploitation de moulins, et que la création d'autres pouvoirs d'eau, qu'il était facile d'y faire auparavant, est devenue impossible en conséquence de ces travaux. La nature de ces dommages est sans doute difficile à établir, on ne peut pas s'appuyer sur des faits positifs pour les préciser et en déterminer le montant. Il faut nécessairement recourir à des probabilités, à des possibilités, existantes lors de l'expropriation, de tirer parti de ces pouvoirs d'eau; cependant, si indéfinis que puissent être les calculs qu'il faut faire pour fixer leur valeur, ils sont toutefois de nature à être pris en considération, lorsqu'il s'agit de l'estimation de la propriété.

Un particulier, en vendant une propriété de ce genre, n'en baserait pas le prix seulement sur la valeur des pouvoirs d'eau actuellement en exploitation, il ne manquerait pas de faire valoir la possibilité qu'il y a d'en créer d'autres sur sa propriété et augmenterait son prix en conséquence. Cette possibilité, basée sur le caractère de la propriété, aurait dû être prise en considération dans l'évaluation qui a été faite.

La loi, en vertu de laquelle ont eu lieu les procédés en expropriation, 31 Vic. c. 12, sec. 34, contient une disposition très étendue au sujet de ces réclamations

1884 pour dommages résultant d'expropriation en pareils  
 LEBEVRE cas.  
 v.  
 THE QUEEN. Elle reconnaît, à l'individu exproprié, le droit aux  
 dommages incidents. A la sec. 34, elle s'exprime comme  
 suit :  
 Reasons  
 for  
 Judgment.

Si quelque personne ou corps politique a quelque réclamation à faire valoir pour des propriétés à elle prises, ou pour des dommages prétendus, directs ou indirects, provenant de la construction ou se rattachant à l'exécution de quelque ouvrage public, entrepris, commencé ou exécuté aux frais de la Puissance, etc., etc., telle personne ou tel corps politique pourra donner avis par écrit de sa réclamation au ministre, etc., etc.....

Le reste de cette section, ainsi que les trois suivantes, pourvoient au mode de procéder devant les Arbitres Officiels pour faire décider ces réclamations.

Les termes de cette section sont assez amples pour justifier le quatrième chef de la réclamation de l'appelant; mais s'il pouvait y avoir doute à cet égard, la décision du Conseil Privé de Sa Majesté, dans la cause du *Maire, Echevins et Citoyens de la cité de Montréal v. Brown & Springle*, (1) le ferait bientôt disparaître.

Afin de mieux faire voir avec quelle force le principe énoncé dans ce jugement doit s'appliquer dans le cas actuel, je citerai la clause du statut soumise à l'interprétation du Conseil Privé.

La cité de Montréal, ayant, en vertu de la 27<sup>me</sup> et 28<sup>me</sup> Vic. c. 60, obtenu les pouvoirs nécessaires pour l'acquisition et l'expropriation de terrains nécessaires pour l'élargissement des rues et pour autres améliorations publiques, la section 11 du statut lui conferrait entre autres, les pouvoirs suivants :

The Council of the said City of Montreal shall have full power and authority.....to purchase, acquire, take and enter into any land, ground or real property whatsoever within the limits of the said city, either by private agreement or amicable arrangement between the Corporation of the said city and the proprietors or other persons interested, or by complying with all the formalities herein-

(1) 2, App. Cas. 168.

after prescribed, for opening streets, public squares, markets or other public places, or for continuing, enlarging or improving the same, or a portion of the same, or as a site for any public building to be erected by the said Council.

1884  
LEFEBVRE  
v.  
THE QUEEN.

Reasons  
for  
Judgment.

En comparant cette section avec la 34me du c. 12, 31 Vic., ci-dessus citée, on voit, de suite, que cette dernière contient une disposition plus libérale que l'autre, en reconnaissant le droit à l'indemnité pour dommages incidents; dans l'autre, il n'en est nullement question, il n'y est fait aucune mention de dommages, même directs.

Cependant, dans l'interprétation de cette clause, le Conseil Privé a été d'avis que, dans l'évaluation de la propriété expropriée, on devait prendre en considération les possibilités qu'il y avait d'en tirer meilleur parti.

Ce principe est énoncé comme suit, dans le jugement de leurs Seigneuries :

The Superior Court were of opinion that in valuing such land the prospective capabilities of it are not to be taken into consideration ; that this is not a legal element in the calculation ; that you are to look at the land and what is upon it at the time that the valuation takes place ; and that you are not to go into what they are pleased to term hypothetical or speculative inquiries as to what purposes the land might advantageously be applied to. Their Lordships are of opinion that the prospective capabilities of land may form, and very often are, a very important element in the the calculation of its value, and therefore they cannot concur in the view of the Superior Court, which seems to have supposed that that consideration was to be absolutely excluded in a valuation under the Act of Parliament (1).

Pensant que le principe doit s'appliquer, avec encore plus de force, à la section 34 de l'acte des travaux publics, je suis d'avis que l'appelant a droit à une indemnité pour les motifs mentionnés dans le cinquième chef de sa réclamation.

Les mécanismes qui se trouvaient, lors de l'expro-

(1) 2 App. Cas., pp. 184-185.

1884  
 ~~~~~  
 LEFEBVRE  
 v.  
 THE QUEEN.  
 ———  
 Reasons  
 for  
 Judgment.  
 ———

priation, dans les moulins de l'appelant faisaient indubitablement parti de la propriété. Ils étaient devenus immeubles par destination, conformément aux arts. 379 et 380 C. C. En conséquence, leur destruction ou diminution de valeur aurait dû être prise en considération, dans l'estimation de l'indemnité à laquelle l'appelant avait droit.

Par le septième et dernier chef de sa réclamation, l'appelant demande des dommages pour la perte des profits dans son industrie (*for loss of profits of the business, &c., &c.*), jusqu'au moment de sa réclamation et aussi pour l'avenir.

Cette perte, qu'il subira probablement, étant d'un caractère personnel et n'étant pas un dommage fait à la propriété, ne donne pas lieu à l'indemnité.

Ayant eu occasion d'examiner cette question dans la cause de *McPherson vs. La Reine* (1), dans la cour d'Échiquier, je ne la discuterai pas de nouveau. Comme la cause n'est pas encore rapportée, je ne donnerai, ici, que les autorités sur lesquels je me suis appuyé, pour en arriver à cette conclusion: *Ricket v. Directors, &c., of Metropolitan Railway Co.* (2) *Metropolitan Board of Works v. McCarthy* (3). Conformément à la décision que j'ai déjà rendue sur cette question, je rejette la réclamation en indemnité contenue dans le septième chef de la demande, comme n'étant pas fondée en loi.

Pour ces motifs, je suis d'avis que la sentence rendue en cette cause, le 27 avril dernier, par les Arbitres Officiels, doit être infirmée en ce qui a rapport aux quatrième, cinquième et sixième chefs de la demande, et confirmée seulement quant au septième. En conséquence, j'ordonne qu'il soit procédé, par-devant un

(1) The case was not reported when this judgment was delivered, but may now be found at page 53 of this volume.

(2) L. R. 2, H. L. p. 175.

(3) L. R. 7, H. L. p. 243.

officier de cette cour, à la preuve des réclamations  
contenues dans les quatrième, cinquième et sixième  
chefs de la demande en indemnité, de l'appelant, pour  
être plus tard adjudgé sur le montant de la dite récla-  
mation, suivant la preuve qui en sera faite.

Le tout avec dépens du présent appel contre Sa  
Majesté.

1884  
LEFEBVRE  
v.  
THE QUEEN.  
—  
Reasons  
for  
Judgment.  
—

*Appeal allowed with costs.*

Solicitors for appellant: *O'Gara & Remon.*

Solicitors for respondent: *O'Connor & Hogg.*

---