

The Queen (Plaintiff)

v.

Joseph Edgar Skelton, Dorothy Marie Skelton and Dain City Auto Wreckers Limited (Defendants)

Trial Division, Heald J.—Welland, February 14, 15, 16, 17 and 18; Ottawa, March 10, 1972.

Expropriation—Parcel taken used as auto wrecking yard—Value of—Principles determining—Highest and best use—Business disturbance.

On December 6, 1965, the Crown expropriated land belonging to defendant company in Welland County, Ontario, pursuant to the *St. Lawrence Seaway Authority Act*, R.S.C. 1970, c. S-1. The land was used by defendant company in connection with its auto wrecking business.

Held: 1. The land should be valued on the basis of its highest and best use which on the evidence was as an auto wrecking yard, and taking into account its potential at the time of taking.

Woods Manufacturing Co. v. The King [1951] S.C.R. 504; *Duthoit v. Manitoba* (1965) 54 D.L.R. (2d) 259, [1967] S.C.R. 128; *N.C.C. v. Marcus* [1969] 1 Ex.C.R. 327, [1970] S.C.R. 39; *N.C.C. v. Hobbs* [1970] S.C.R. 337; *Saint John Harbour Bridge Authority v. J. M. Driscoll Ltd.* [1968] S.C.R. 633, referred to.

2. On the evidence the value of the land at \$400 an acre was \$5,233.20; a building \$17,252; roadways, asphalt pad and fences \$2,715.27; cars and trucks \$35,000; fill on 7 acres of land \$2,000; the proper compensation for business disturbance \$15,000 for rent, relocation, business losses because of a less favourable site, additional legal expenses, etc.

EXPROPRIATION action.

Derrick Aylen, Q.C. and Barry Collins for plaintiff.

Duncan McFarlane for defendants.

HEALD J.—This is an information to determine the compensation payable in respect of certain property in the Township of Humberstone, in the County of Welland, Ontario, expropriated on December 6, 1965, with the prior approval of the Governor-in-Council pursuant to Order-in-Council P.C. 1965-2174 dated December 2, 1965, pursuant to section 18 of the *St. Lawrence Seaway Authority Act*, R.S.C.

La Reine (Demanderesse)

c.

Joseph Edgar Skelton, Dorothy Marie Skelton et la Dain City Auto Wreckers Limited (Défendeurs)

Division de première instance, le juge Heald—Welland, les 14, 15, 16, 17 et 18 février; Ottawa, le 10 mars 1972.

Expropriation—La parcelle expropriée était utilisée pour la démolition de voitures—Quelle en est la valeur—Principes applicables—L'utilisation la meilleure et la plus profitable—Préjudice commercial.

Le 6 décembre 1965, la Couronne expropria un terrain situé dans le comté de Welland (Ontario) et appartenant à la compagnie défenderesse, conformément à la *Loi sur l'Administration de la voie maritime du Saint-Laurent*, S.R.C. 1970, c. S-1. La compagnie défenderesse exploitait une entreprise de démolition de voitures sur ce terrain.

Arrêt: 1. Le terrain doit être évalué en se fondant sur l'utilisation la meilleure et la plus profitable ce qui, d'après la preuve, était l'utilisation comme terrain de démolition de voitures. On doit aussi tenir compte du potentiel de la propriété au moment de l'expropriation.

Arrêts mentionnés: *Woods Manufacturing Co. c. Le Roi* [1951] R.C.S. 504; *Duthoit c. Manitoba* (1965) 54 D.L.R. (2^e) 259, [1967] R.C.S. 128; *C.C.N. c. Marcus* [1969] 1 R.C.É. 327, [1970] R.C.S. 39; *C.C.N. c. Hobbs* [1970] R.C.S. 337; *Saint John Harbour Bridge Authority c. J. M. Driscoll Ltd.* [1968] R.C.S. 633.

2. D'après la preuve, la valeur du terrain, à \$400 l'acre, s'élève à \$5,233.20; celle d'un bâtiment à \$17,252; celle des chaussées, du revêtement d'asphalte et des clôtures à \$2,715.27; celle des voitures et des camions à \$35,000; le remblai de 7 acres de terrain à \$2,000. L'indemnité appropriée pour préjudice commercial est fixée à \$15,000, couvrant la location, les frais de nouvelle installation, les pertes commerciales dues à un emplacement moins favorable, les frais légaux supplémentaires, etc.

ACTION en expropriation.

Derrick Aylen, c.r. et Barry Collins pour la demanderesse.

Duncan McFarlane pour les défendeurs.

LE JUGE HEALD—La présente information a pour but de déterminer l'indemnité d'expropriation payable pour certains biens situés dans le canton d'Humberstone, comté de Welland (Ontario), expropriés le 6 décembre 1965—avec l'approbation préalable du gouverneur en conseil donnée dans le décret en conseil C.P. 1965-2174 du 2 décembre 1965, en vertu de l'article 18 de la *Loi sur l'Administration de la voie*

1952, c. 242—now R.S.C. 1970, c. S-1, s. 19, for the purposes of the said Act, in particular in connection with the relocation of the Welland Canal between Port Robinson and Port Colborne, by the deposit of a plan and description in the Registry Office for the Registry Division of the County of Welland on December 6, 1965.

The description of the land taken is set out in Paragraph 4 of the Agreed Statement of Facts as follows:

ALL AND SINGULAR that certain parcel or tract of land and premises situate, lying and being in the Township of Humberstone, County of Welland and being composed of Part of Lot 20, Concession 5, Township of Humberstone, County of Welland having an area of 13.083 acres more or less, more particularly described as follows:

PREMISING that all bearings are astronomic and are referred to the meridian through Longitude $81^{\circ} 00'$ West:

COMMENCING at a point in the Westerly limit of Lot 20 distant therein 1112.94 feet measured North $1^{\circ} 19'$ West along the said Westerly limit from the Southwest corner thereof:

THENCE South $1^{\circ} 19'$ East along said Westerly limit 1012.94 feet:

THENCE North $88^{\circ} 12'$ East 100.0 feet:

THENCE North $1^{\circ} 19'$ West 12 feet to a point:

THENCE North $88^{\circ} 12'$ East 132 feet:

THENCE South $1^{\circ} 19'$ East 112 feet to a point in the Southerly limit of lot 20:

THENCE North $88^{\circ} 12'$ East along the Southerly limit of said lot 20, 338.53 feet to an angle therein:

THENCE continuing along the said Southerly limit North $88^{\circ} 30'$ East 583.95 feet:

THENCE North $1^{\circ} 19'$ West 330.0 feet:

THENCE South $88^{\circ} 30' 30''$ West 769.61 feet:

THENCE North $17^{\circ} 12'$ West 805.49 feet more or less to the Southerly limit of the Canadian National Railway lands crossing said lots:

THENCE along a curve to the left, having a radius of 11,393.20 feet, an arc distance of 164.44 feet, the chord equivalent being 164.44 feet on a course North $89^{\circ} 56' 16''$ West to the point of commencement.

The defendant Joseph Edgar Skelton purchased subject property in 1949 which at that time was unimproved. Mr. Skelton had previously operated an auto wrecking business about one-half mile away from subject property, his evidence at trial indicating that he has been in said business for about thirty years.

maritime du Saint-Laurent, S.R.C. 1952, c. 242—actuellement S.R.C. 1970, c. S-1, art. 19, et aux fins de ladite Loi, soit, en l'espèce, la modification du tracé du canal de Welland entre Port Robinson et Port Colborne—par le dépôt, le 6 décembre 1965, de ses plan et description au bureau d'enregistrement de la Division d'enregistrement du comté de Welland.

Le terrain exproprié est décrit au paragraphe 4 de l'exposé conjoint des faits de la façon suivante:

LA TOTALITÉ ET CHACUNE DES PARTIES de certaine parcelle ou étendue de terrain avec ses dépendances, située dans le canton d'Humberstone, comté de Welland, et composée d'une partie du lot 20, concession 5, canton d'Humberstone, comté de Welland, d'une superficie de 13.083 acres approximativement, plus particulièrement décrite comme suit:

ÉTANT ENTENDU que tous les relevés sont astronomiques et se rapportent au méridien de longitude $81^{\circ} 00'$ ouest:

COMMENÇANT à un point situé à la limite ouest du lot 20 à une distance de 1112.94 pieds de l'angle sud-ouest dudit lot par $1^{\circ} 19'$ nord-ouest le long de ladite limite ouest;

DE LÀ, par $1^{\circ} 19'$ sud-est, 1012.94 pieds le long de ladite limite ouest;

DE LÀ, par $88^{\circ} 12'$ nord-est, 100 pieds;

DE LÀ, par $1^{\circ} 19'$ nord-ouest, 12 pieds jusqu'à un point;

DE LÀ, par $88^{\circ} 12'$ nord-est, 132 pieds;

DE LÀ, par $1^{\circ} 19'$ sud-est, 112 pieds jusqu'à un point situé à la limite sud du lot 20;

DE LÀ, par $88^{\circ} 12'$ nord-est, 338.53 pieds le long de la limite sud dudit lot 20 jusqu'à un angle situé sur cette limite;

DE LÀ, par $88^{\circ} 30'$ nord-est, 583.95 pieds en continuant le long de ladite limite sud;

DE LÀ, par $1^{\circ} 19'$ nord-ouest, 330.0 pieds;

DE LÀ, par $88^{\circ} 30' 30''$ sud-ouest, 769.61 pieds;

DE LÀ, par $17^{\circ} 12'$ nord-ouest, 805.49 pieds approximativement jusqu'à la limite sud des terrains du Canadien National qui coupent lesdits lots;

DE LÀ, le long d'une courbe incurvée vers la gauche, d'un rayon de 11,393.20 pieds, un arc d'une longueur de 164.44 pieds, la corde correspondante mesurant 164.44 pieds par $89^{\circ} 56' 16''$ nord-ouest, jusqu'au point de départ.

C'est en 1949 que le défendeur, M. Joseph Edgar Skelton, a acheté le bien en cause, qui à cette époque n'était pas aménagé. M. Skelton avait déjà exploité une entreprise de démolition de voitures à un demi mille environ de la propriété en cause et il a déclaré à l'instruction

Upon acquiring subject property, Mr. Skelton carried out certain improvements, filling in the land over a period of some time and constructing a building on it in 1950 for use in conjunction with his business. Additionally, some bush was removed at the rear of the building, some drainage was installed, roadways throughout the subject property were stoned and an area in front of the building was asphalted.

In 1957, the defendant, Mr. Skelton, sold the subject property and his auto wrecking business to the corporate defendant, a company which he had incorporated. Mr. Skelton's evidence at trial was that he owned 98% of this company, all except two common shares, one held by his brother and one by a friend of his. Counsel for the defendants stipulated at the trial that neither of the personal defendants had any interest in the subject property or the said business at the date of expropriation and agreed that any and all compensation awarded herein was payable to the corporate defendant.

In 1963, an addition to the building was commenced, but was not finished when the property was expropriated in 1965. The floor was not installed and the heating and electrical work had not been started. Both parts of the building were constructed of concrete block. Part of the building was used for the repair of automobiles and trucks. In the other part of the building, automobile parts were stored, having been removed from the wrecked cars brought to the property. Other parts were stored in wrecked vans, buses and trucks on the property.

Mr. Skelton's method of doing business was to buy wrecked cars from insurance companies, public garages, used car lots, etc. Certain valuable parts such as radios, radiators, tires, batteries, axles, transmissions, etc., would be removed and stored somewhere on the prem-

qu'il se livre à ce genre d'activité depuis environ trente ans.

Après avoir acheté le bien en cause, M. Skelton y a fait certains aménagements; il lui a fallu un certain temps pour remblayer le terrain et y construire, en 1950, un bâtiment à usage professionnel. En outre, des fourrés ont été arrachés à l'arrière du bâtiment, un système de drainage a été mis en place, les chemins qui traversaient la propriété ont été empierrés et une aire a été asphaltée à l'avant du bâtiment.

En 1957, le défendeur, M. Skelton, a vendu le bien en cause et son entreprise de démolition automobile à la corporation défenderesse, une compagnie qu'il avait constituée. Selon les déclarations qu'il a faites à l'instruction, M. Skelton possédait 98% du capital de cette compagnie, soit la totalité moins deux actions ordinaires dont l'une appartenait à son frère et l'autre à un de ses amis. L'avocat des défendeurs a précisé à l'instruction que les personnes physiques défenderesses n'avaient ni l'une ni l'autre de droit sur le bien en cause ou ladite entreprise, à la date de l'expropriation, et il a reconnu que toute indemnité accordée par la Cour était payable à la corporation défenderesse.

En 1963, on a entrepris d'agrandir le bâtiment, mais les travaux n'étaient pas terminés lorsque le bien a été exproprié en 1965. Le plancher n'était pas posé et l'on n'avait pas commencé l'installation du chauffage et de l'électricité. Les deux parties du bâtiment étaient construites en parpaings. Une partie du bâtiment était réservée à la réparation des automobiles et des camions. L'autre partie servait à l'entreposage des pièces prélevées sur des automobiles endommagées qui avaient été amenées jusque sur le terrain. D'autres pièces étaient conservées dans des épaves de camionnettes, d'autobus et de camions stationnés sur le terrain.

La méthode de M. Skelton consistait à acheter des épaves de voitures à des compagnies d'assurances, des garages ou des marchands de voitures usagées, etc. Certaines pièces de valeur comme les radios, les radiateurs, les pneus, les batteries, les essieux, les boîtes de vitesses, etc. étaient démontées et entreposées dans les

ises. Other parts would be left on the wrecked cars in the yard.

Defendant's counsel submits that defendant is entitled to compensation in the sum of \$170,000 which he breaks down as follows:

A. Compensation for Land and Improvements—except stoning	\$ 44,000
B. Compensation for defendant's Inventory of Wrecked Cars and Trucks	42,500
C. Compensation for Stoning areas of Subject Property	13,000
D. Compensation for Business Disturbance including cost of relocation, business losses because of a less favourable site; additional legal expenses, etc.	70,500
Total	\$ 170,000

I consider it convenient to discuss this claim under the above noted headings.

A. COMPENSATION FOR LAND AND IMPROVEMENTS EXCEPT STONING.

Subject property is an "L" shaped parcel situated on the north side of Forkes Road in Lot 20, Concession 5, Humberstone Township, approximately one-half mile east of the junction of County Road 12A and Forkes Road. It is located about six miles north of the City of Port Colborne and about three miles south of the City of Welland and contains 13.083 acres.

To the west, along the present Welland Canal, is a built-up area of commercial, industrial and residential properties. The lands to the east and south of subject property are predominantly rural in nature. Across the top of subject property runs a main line of the Canadian National Railway and Wabash Railroad, while a branch line runs between Welland and Port Colborne in a lot immediately west of subject property. The land in the immediate vicinity is flat and relatively poorly drained with some areas of marsh and scrub bush. The subject property was originally a low-lying, swampy area which has been filled over a period of years and made useable as an auto wrecking yard. Most of the useable land on the subject property formed an island between two creeks, one just outside subject property to the East which flowed in a north-

locaux. D'autres pièces étaient laissées sur les carcasses de voitures dans la cour.

L'avocat des défendeurs prétend que ces derniers ont droit à une indemnité de \$170,000 répartie de la façon suivante:

A. Indemnité pour le terrain et les aménagements—remblai excepté	\$ 44,000
B. Indemnité pour le stock d'épaves de voitures et de camions du défendeur ..	42,500
C. Indemnité pour les travaux de remblai effectués sur le bien en cause	13,000
D. Indemnité pour préjudice commercial, y compris les frais de nouvelle installation, les pertes commerciales dues à un emplacement moins favorable; frais légaux supplémentaires, etc.	70,500
Total	\$ 170,000

Il m'apparaît pratique d'étudier cette réclamation sous les divers titres mentionnés ci-dessus.

A. INDEMNITÉ POUR LE TERRAIN ET LES AMÉNAGEMENTS, REMBLAI EXCEPTÉ.

Le bien en cause est une parcelle en forme de «L» située sur le bord septentrional du chemin Forkes dans le lot 20, concession 5, comté de Humberstone, à un demi mille environ à l'est du croisement de la route de comté 12A et du chemin Forkes, soit à six milles environ au nord de la cité de Port Colborne et trois milles environ au sud de la cité de Welland; sa superficie est de 13.083 acres.

Vers l'ouest, le long du tracé actuel du canal de Welland, on trouve une zone bâtie qui comprend des terrains à usage commercial, industriel et résidentiel. Les terrains situés à l'est et au sud du bien en cause forment une zone essentiellement rurale. La partie supérieure du bien en cause est coupée par une voie principale du Canadien National et de la Wabash Railroad, tandis qu'un embranchement reliant Welland à Port Colborne traverse le lot qui jouxte le bien en cause à l'ouest. Les terrains adjacents sont plats et assez mal asséchés; ils sont recouverts par endroits de marais et de broussailles. Le bien en cause était à l'origine un terrain marécageux en dépression; il a été comblé en quelques années et rendu utilisable comme chantier de démolition de voitures. La plus grande partie de la superficie utile du bien en cause formait une

westerly direction and the other, almost in the centre of subject property.

Mr. Skelton conceded that these creeks flooded in a normal spring resulting in many of defendant's wrecks sitting in water for considerable periods of time. There is a primitive road system throughout subject property enabling the proprietor to travel from the shop to various sections of the yard. The roads were in mainly poor condition but passable even during wet seasons. The front yard had been asphalted in front of the building. In front of the parking area, there is a white picket fence and in front of the yard, along Forkes Road, a high board fence. Utilities in the neighbourhood include water (only as far east as subject property along Forkes Road but not taken into subject property), hydro and natural gas. Forkes Road is a well-travelled east-west artery, with some strip residential and commercial development west of subject property, in the immediate vicinity of Dain City.

Defendant's claim of \$44,000 under this heading is further broken down as follows:

(a) Value of Building	\$ 17,750
(b) Value of land at \$1,200 per acre	15,800
(c) Value of roadways, asphalt pad at front of building, board and picket fencing	10,686
Total	\$ 44,236

which was rounded to \$44,000.

At the commencement of the trial, counsel for both parties advised me that they had agreed on a value for the building on subject property at \$17,750.

I accept this valuation as being reasonable and will carry same forward in my award.

île entre deux ruisseaux, l'un coulant vers le nord-ouest, à la limite est du bien en cause, et l'autre coupant ce dernier presque en son centre.

M. Skelton a reconnu que ces deux ruisseaux débordaient généralement au printemps et qu'en conséquence, de nombreuses épaves du défendeur gisaient dans l'eau pendant un temps considérable. Le bien en cause est desservi par un réseau de chemins sommaire qui permet au propriétaire de circuler entre l'atelier et diverses parties du chantier. Bien qu'en assez piètre état, d'une façon générale, les chemins étaient carrossables, même pendant les saisons humides. Devant le bâtiment, une esplanade avait été asphaltée. Une barrière de bois blanche clôture le terrain de stationnement et une haute palissade de planches ferme le chantier le long du chemin Forkes. Les équipements collectifs que l'on trouve dans le voisinage comprennent les services de l'eau (qui ne va vers l'est, le long du chemin Forkes, que jusqu'au bien en cause, mais qui n'a pas été amenée sur ledit bien), de l'électricité et du gaz naturel. Le chemin Forkes est une voie de communication est-ouest fréquentée, le long de laquelle on trouve quelques bandes de terrains sur lesquels sont bâtis des résidences et des commerces, à l'ouest du bien en cause, aux abords immédiats de la cité de Dain.

La réclamation de \$44,000 présentée par le défendeur à ce titre, est ventilée de la façon suivante:

a) Valeur du bâtiment	\$ 17,750
b) Valeur du terrain à \$1,200 l'acre	15,800
c) Valeur des chaussées, du revêtement d'asphalte devant le bâtiment et des clôtures	10,686
Total	\$ 44,236

Le total a été arrondi à \$44,000.

Au début de l'instruction, les avocats des deux parties m'ont indiqué qu'ils s'étaient mis d'accord pour évaluer le bâtiment érigé sur le bien en cause à \$17,750.

J'accepte cette évaluation qui me paraît raisonnable et j'inclurai ce chiffre dans le calcul de l'indemnité.

I proceed next to a consideration of the value of subject land. The defendant called two appraisers to give expert evidence of value, Mr. W. A. Collings of Welland and Mr. J. C. Brodrick of St. Catharines. Both of these appraisers valued subject land at \$1,200 per acre.

I propose to deal firstly with the evidence of Mr. Collings. This was the first time he had given evidence as an expert appraiser in Court proceedings. He gave evidence of ten comparable sales in support of his valuation of \$1,200 per acre. The first comparable sale involved 3.4 acres which sold for \$5,000 or \$1,470 per acre. However, what he did not tell the Court in the first instance was that this was not an arm's length transaction, that it was a sale in August of 1965 by one Rose D'Amico to a trucking company owned by her own family; or that Mrs. D'Amico had purchased this same acreage less than a month earlier in an arm's length transaction for \$1,000 in total. This information came out in cross-examination and the relevant certified copies of deeds were received in evidence. Whether Mr. Collings had the information concerning the earlier sale in his possession or whether his investigations were less than thorough, his lack of precision and accuracy in respect of this particular comparable does cast doubt on the value generally of his appraisal. He was also in error in stating the acreage of comparable No. 1 at 3.4 acres. A careful reading of the deeds would have informed him that the acreage is, in reality, 2.7 acres.

Mr. Collings' comparables are subject to a number of shortcomings. First of all, most of the acreage in his comparables run from one to five acres, considerably smaller than the subject parcel. There is evidence from other witnesses to the effect that the price tends to be higher per acre when the total acreage is smaller. Secondly, most of his comparables are from two miles to six miles distant from subject land and in a number of cases were in the industrial area either of the City of Welland or City of Port Colborne. By no stretch of the imagination can this land be said to be comparable to the

Je passe maintenant à l'évaluation du terrain en cause. Le défendeur a cité deux estimateurs, M. W. A. Collings de Welland et M. J. C. Brodrick de St. Catharines, qui ont apporté leurs témoignages d'experts sur la valeur du terrain. L'un et l'autre ont estimé le terrain en cause à \$1,200 l'acre.

Je propose d'étudier tout d'abord le témoignage de M. Collings. C'était la première fois qu'il témoignait comme estimateur expert devant un tribunal. Il a apporté, à l'appui de son chiffre de \$1,200 l'acre, la preuve de dix ventes comparables. La première de ces ventes portait sur 3.4 acres qui se sont vendues \$5,000, soit \$1,470 l'acre. Cependant, ce qu'il n'a pas dit à la Cour à propos de ce premier exemple, c'est qu'il ne s'agissait pas d'une opération commerciale à distance, mais d'une vente réalisée en août 1965 entre M^{me} Rose D'Amico, vendeur, et une compagnie de camionnage appartenant à sa propre famille, acheteur; il n'a pas dit non plus que, moins d'un mois plus tôt, M^{me} D'Amico avait acheté cette même superficie pour \$1,000 au cours d'une opération à distance. Ces faits ont été révélés au cours du contre-interrogatoire et les copies certifiées des actes pertinents ont été acceptées comme preuves. Que M. Collings ait eu en sa possession les informations relatives à la première vente, ou que la minutie ait fait défaut à son enquête, son manque de précision et d'exactitude en ce qui concerne cet élément de comparaison, jette un doute sur la valeur d'ensemble de son évaluation. Il faisait également erreur en fixant la superficie de l'élément de comparaison n° 1 à 3.4 acres. Une lecture attentive des actes lui aurait appris que la superficie est en réalité de 2.7 acres.

Les comparaisons de M. Collings comportent bon nombre de défauts. Premièrement, la plupart de ses éléments de comparaison ont une superficie qui varie entre une et cinq acres, soit considérablement moins que la parcelle en cause. Il ressort de la preuve apportée par d'autres témoins que plus la superficie totale est faible, plus le prix à l'acre tend à être élevé. Deuxièmement, la plupart de ses éléments de comparaison sont distants de deux à six milles du terrain en cause et, dans plusieurs cas, ils étaient situés dans la zone industrielle de la cité de Welland ou de la cité de Port Colborne.

subject property. In one case, his comparable was not a sale at all but rather an offering by the City of Welland at \$1,200 per acre of land in its new industrial area. Some of his comparables had buildings, involving an arbitrary valuation by Mr. Collings for said buildings in order to extract a land value. I do not consider these valuations to be very accurate or reliable.

His only comparable that was close at all to the subject property was his comparable No. 7 (one-quarter mile West) but No. 7 comprised only 4.67 acres and it was across the existing Welland Canal to the west. There was uncontradicted evidence to the effect that property west of the Canal was more valuable than property east of the Canal. The other difficulty with comparable No. 7 was that the sale took place in October, 1967, nearly two years after the expropriation date. There was uncontradicted evidence that values in the expropriation area increased considerably in the months subsequent to the expropriation in December, 1965.

For all of these reasons, I have concluded that I cannot accept Mr. Collings' appraisal.

I come now to the evidence of Mr. Brodrick, the other appraiser called by the defendant who also valued the subject property at \$1,200 per acre. Mr. Brodrick also relied on ten comparables. It is significant that one-half of his comparables (5) were the same as Mr. Collings'. Eight out of ten of his comparables were for acreages ranging from 0.81 acres to 5.07 acres. Six out of ten of his comparables were west of the existing Canal. The only one of comparable size was comparable No. 5 but it is on the west side of the Canal and is in the industrial area of the City of Welland and is some three miles distant from subject property.

In my opinion, Mr. Brodrick proceeded on the false assumption that the defendant could not obtain a wrecking yard licence in the immediate area of subject property unless he were to relocate in the industrial area of the

Quelque effort d'imagination que l'on fasse, on ne peut pas dire que ces terrains soient comparables au bien en cause. Dans un cas, la comparaison ne portait même pas sur une vente, mais plutôt sur une offre à \$1,200 l'acre d'un terrain situé dans sa nouvelle zone industrielle par la cité de Welland. Certains de ses éléments de comparaison étaient des terrains bâtis, ce qui fait intervenir une évaluation arbitraire des constructions par M. Collings pour en déduire la valeur du terrain. Ces évaluations ne me paraissent ni très précises ni fiables.

Son seul élément de comparaison qui se rapprochait tant soit peu du bien en cause était son exemple n° 7 (un quart de mille à l'ouest), mais la superficie du n° 7 n'était que de 4.67 acres et il se trouvait vers l'ouest, de l'autre côté de l'actuel canal de Welland. On a déclaré, et ceci n'a pas été contesté, que le terrain coûtait plus cher à l'ouest du canal qu'à l'est. L'autre problème soulevé par l'élément de comparaison n° 7 était que la vente avait eu lieu en octobre 1967, près de deux ans après la date d'expropriation. La preuve selon laquelle les prix ont considérablement augmenté dans la zone d'expropriation au cours des mois qui ont suivi l'expropriation de décembre 1965, n'a pas été contestée.

Pour tous ces motifs, j'ai conclu que je ne pouvais accepter l'évaluation de M. Collings.

J'en viens maintenant au témoignage de M. Brodrick, l'autre estimateur cité par le défendeur, qui a également évalué le bien en cause à \$1,200 l'acre. M. Brodrick s'est lui aussi fondé sur dix éléments de comparaison. Il est significatif que la moitié d'entre eux (5), étaient les mêmes que ceux de M. Collings. Huit de ces dix éléments de comparaison avaient une superficie qui variait de 0.81 à 5.07 acres. Six sur dix étaient situés à l'ouest de l'actuel canal. Seul l'élément de comparaison n° 5 avait une taille comparable, mais il se trouve à l'ouest du canal, dans la zone industrielle de la cité de Welland et à quelque trois milles du bien en cause.

A mon avis, M. Brodrick s'est fondé sur la présomption fautive que le défendeur ne pouvait obtenir un permis pour établir un chantier de démolition de voitures dans le voisinage immédiat du bien en cause, sauf s'il se réinstallait

City of Welland. The evidence was *not* to the effect that he could not locate in the immediate area if he were content to locate east of the Canal. (Subject property is east of the Canal.) As a matter of fact, he *was* successful in obtaining a wrecking yard licence one and one-half to two miles east of the old location and that was where he relocated his business.

Mr. Brodrick was wrong in assuming that the only place he could get a licence was in the Welland industrial area as proven by later events and he was wrong in comparing subject property with the Welland industrial area so far as prices were concerned. This was really a case of comparing "apples" with "oranges". I am satisfied by the evidence that every one of Mr. Brodrick's "comparables" are not really "comparables" at all.

The plaintiff also called two expert appraisers on land values, Mr. Ford and Mr. Mackenzie. I was particularly impressed by the evidence of Mr. Mackenzie. He possesses impeccable qualifications. He is a member of various Canadian and American real estate boards and real estate appraisers associations. He has participated in numerous realtors' and appraisers' courses, both in Canada and the United States. He has been lecturer at Niagara College and Mohawk College on principles of appraising. He has been a real estate appraiser, broker and consultant since 1958 and has given expert evidence in Court on many occasions. He has also sold real estate and is Vice-President of a real estate firm in Niagara Falls, Ontario.

He arrived at a land value of the subject property at \$350 per acre. He makes use of twelve comparables in his appraisal report.

Mr. Mackenzie was quite emphatic in his opinion that the size of a parcel makes a great deal of difference in the unit price. He was equally emphatic in his opinion that a two or three acre parcel on the west side of the Canal was in no way comparable to the subject property—that such a parcel would be worth much more per acre than subject property.

dans la zone industrielle de la cité de Welland. La preuve n'a *pas* du tout établi qu'il ne pouvait pas s'installer dans le voisinage immédiat s'il acceptait de le faire à l'est du canal (le bien en cause est situé à l'est du canal). En fait, il *a* bien obtenu un permis pour exploiter un chantier de démolition de voitures à un mille et demi ou deux milles à l'est de son ancien établissement, et c'est là qu'il a réinstallé son entreprise.

M. Brodrick présumait à tort, comme l'ont prouvé les événements ultérieurs, qu'il ne pouvait obtenir de permis en dehors de la zone industrielle de Welland, et, pour ce qui est des prix, il comparait à tort le bien en cause à la zone industrielle de Welland. C'était vraiment comparer des «pommes» et des «oranges». La preuve m'a convaincu que chacun des exemples «comparables» de M. Brodrick n'est pas en réalité «comparable» du tout.

La demanderesse a également cité deux estimateurs experts en évaluation foncière, MM. Ford et Mackenzie. Le témoignage de M. Mackenzie m'a fait forte impression. Ses qualifications professionnelles sont irréprochables. Il est membre de diverses chambres d'immeubles et associations d'estimateurs immobiliers canadiennes et américaines. Il a suivi de nombreux cours d'agents immobiliers et d'estimateurs, tant au Canada qu'aux États-Unis. Il était chargé de cours de principes d'évaluation au collège Niagara et au collège Mohawk. Il est estimateur immobilier, courtier et expert conseil depuis 1958, et il a eu de nombreuses occasions de témoigner comme expert devant les tribunaux. Il a également fait de la vente immobilière et il est vice-président d'une agence immobilière à Niagara Falls (Ontario).

Il est parvenu à une valeur de \$350 l'acre pour le terrain du bien en cause. Il utilise dans son rapport d'expertise douze éléments de comparaison.

M. Mackenzie a beaucoup insisté dans sa déposition sur le fait que la taille d'une parcelle joue un grand rôle dans le prix unitaire. Il a également beaucoup insisté sur le fait qu'une parcelle de deux ou trois acres à l'ouest du canal n'était absolument pas comparable au bien en cause—que le prix à l'acre serait large-

I thought his approach was preferable to the other three appraisers. He said that he tried to find sales geographically quite close to the subject property and as close as possible, time-wise, to subject expropriation on December 6, 1965. He used thirteen sales, in nine lots, in three concessions of Humberstone Township, as comparables. Most of his comparables were within one mile of subject property.

I quote from his appraisal report on page 17 thereof:

Sales 4, 5, 6 & 7 are good indicators in estimating the land value of "Subject" since they represent recent real estate activity in an area close to "Subject" . . . Sales 4, 5 and 6 are sales of comparable acreage to "Subject" and indicate a maximum of \$285 per acre (Sale 6) for land of this type in this area. However, the interior location and distance from main roads (i.e., Forkes Road) would indicate a higher value for "Subject" property.

Mr. Mackenzie then refers to a sale west of the Canal at \$500 per acre (Sale 12) and makes the observation that land values appear to be greater west of the Welland Canal on Forkes Road. He concludes with the following:

In the final analysis, the estimated land value of "Subject" appear to lie in a range between the value indicated by Sale 6 (\$285 per acre) for rural lands and a value less than that indicated by Sale 12 (\$500 per acre).

Therefore, it is my opinion that the Fair Market Value for "Subject" property is 350 dollars per acre.

The other expert appraiser who gave evidence on behalf of the plaintiff was Mr. H. Wilfrid Ford of Hamilton. Mr. Ford has been twenty-seven years in the appraisal business. He has testified as an expert appraiser in a number of Court cases. He holds membership in various real estate organizations and appraisal institutes. In his approach to the market value of subject property, he utilized eight comparable sales. However, with the exception of one comparable (No. 7—12.2 acres) the acreage in his comparables ranged from a minimum of 50

ment plus élevé pour une telle parcelle que pour le bien en cause.

Il m'est apparu que sa démarche était préférable à celle des trois autres estimateurs. Selon ses déclarations, il a essayé de trouver des ventes portant sur des terrains très proches du bien en cause et qui avaient eu lieu à des dates aussi voisines que possible du 6 décembre 1965, date de l'expropriation en cause. Il a utilisé comme éléments de comparaison treize ventes réalisées dans neuf lots de trois concessions du canton de Humberstone. La plupart de ses éléments de comparaison étaient à moins d'un mille du bien en cause.

Je cite un passage de la page 17 de son rapport d'expertise:

[TRADUCTION] Les ventes 4, 5, 6 & 7 constituent de bons indices pour estimer la valeur du terrain en cause, car il s'agit d'opérations immobilières récentes réalisées dans une zone proche du bien en cause . . . Les ventes 4, 5 et 6 portent sur des terrains de superficie comparable à celle du bien en cause et révèlent un prix maximum de \$285 l'acre (vente 6) pour un terrain de ce type dans cette zone. Cependant, leur situation à l'intérieur des terres et leur éloignement des routes principales (c.-à-d. le chemin Forkes) indiqueraient une valeur supérieure pour le bien en cause.

M. Mackenzie s'est ensuite référé à la vente d'un terrain situé à l'ouest du canal, au prix de \$500 l'acre (vente 12) et il a observé que les prix des terrains semblent supérieurs à l'ouest du canal de Welland le long du chemin Forkes. Voici sa conclusion:

[TRADUCTION] En dernière analyse, la valeur du terrain en cause semble se situer entre la valeur que révèle la vente 6 (\$285 l'acre) pour des terrains ruraux et une valeur inférieure à celle qui ressort de la vente 12 (\$500 l'acre).

Par conséquent, je suis d'avis que la juste valeur marchande du bien en cause est de 350 dollars l'acre.

Le second estimateur expert cité par la demanderesse était M. H. Wilfrid Ford, d'Hamilton. M. Ford fait des évaluations depuis vingt-sept ans. Il a témoigné à plusieurs reprises comme estimateur expert devant les tribunaux. Il est membre de diverses organisations immobilières et d'instituts d'estimateurs. Pour cerner la valeur marchande du bien en cause, il a utilisé huit ventes comparables. Cependant, à une exception près (exemple n° 7—12.2 acres), la superficie de ses éléments de comparaison variait entre un minimum de 50 acres et un

acres to a maximum of 115 acres. Additionally, many of these comparables were several miles distant from subject property, one as far as eight miles away.

His only comparable on which I place much reliance is his comparable No. 7, which is the same sale as Mr. Mackenzie's No. 6 (*supra*)—which was a 12.2 acre parcel sold in November, 1965 at a price of \$285 per acre.

Mr. Ford summarizes his opinion at page 14 of his appraisal report as follows:

In comparing subject property to the above sales, it must be kept in mind that subject site is almost an island because of the two creeks. This situation reduces the use of the site unless a considerable amount of fill is brought in to raise the ground level. On the 'credit side' however, subject site is close to filtered water although this supply (as explained in the 'Site Data') is very limited.

Therefore, after taking all pertinent factors into consideration, and with due regard to any advantage which may exist in connection with subject site's close proximity to the hamlet of Welland junction, it is my opinion that the Market Value of subject land, as of December 6, 1965, was \$300 per acre.

There is considerable authority in our Courts as to the rules to be applied in determining compensation in cases of this kind.

Rinfret C.J., in delivering the judgment of the Supreme Court of Canada in *Woods Manufacturing Co. v. The King* [1951] S.C.R. 504, said at pages 506-08:

While the principles to be applied in assessing compensation to the owner for property expropriated by the Crown under the provisions of the *Expropriation Act*, c. 64, R.S.C. 1927, and under various other Canadian statutes in which powers of expropriation are given, have been long since settled by decisions of the Judicial Committee and this Court in a manner which appears to us to be clear, it is perhaps well to restate them. The decision of the Judicial Committee in *Cedars Rapids Manufacturing and Power Co. v. Lacoste* ([1914] A.C. 569), where expropriation proceedings were taken under the provisions of *The Railway Act*, 1903, determined that the law of Canada as regards the principles upon which compensation for land taken was to be awarded was the same as the law of England at that time and the judgment delivered by Lord Dunedin expressly approved the statement of these principles contained in the judgments of Vaughan-William and Fletcher-Moulton, LL. JJ. in *Re Lucas and Chesterfield Gas and Water Board*

maximum de 115 acres. En outre, beaucoup des éléments de comparaison étaient situés à plusieurs milles du bien en cause, et même huit milles pour l'un d'eux.

Le seul de ses éléments de comparaison auquel je puisse vraiment me fier est son exemple n° 7, l'exemple n° 6 de M. Mackenzie (ci-dessus). Il s'agissait d'une parcelle de 12.2 acres vendue en novembre 1965 au prix de \$285 l'acre.

A la page 14 de son rapport d'expertise, M. Ford a résumé son opinion de la façon suivante:

[TRADUCTION] Il faut garder présent à l'esprit, en comparant le bien en cause aux ventes susmentionnées, que l'emplacement en cause est presque une île, du fait des deux ruisseaux. Les possibilités d'usage de l'emplacement s'en trouvent réduites, à moins d'apporter un volume considérable de remblai afin d'élever le niveau du sol. Il faut reconnaître cependant à son actif que l'emplacement en cause est proche d'un point d'eau filtrée dont les réserves sont toutefois (ainsi que l'explique la «description de l'emplacement») très limitées.

Par conséquent, après avoir envisagé toutes les variables pertinentes, et tenant compte des avantages que peut présenter pour l'emplacement en cause la proximité immédiate du hameau de Welland junction, je suis d'avis que la valeur marchande du terrain en cause était, à la date du 6 décembre 1965, de \$300 l'acre.

La jurisprudence émanant de nos tribunaux est exhaustive s'agissant des règles qu'il convient d'appliquer pour fixer l'indemnité dans des affaires de cette sorte.

Rendant le jugement de la Cour suprême du Canada dans l'affaire *Woods Manufacturing Co. c. Le Roi* [1951] R.C.S. 504, le juge en chef Rinfret déclarait aux pages 506 à 508:

[TRADUCTION] Bien que les principes qui entrent en jeu lorsqu'il s'agit de déterminer l'indemnité payable au propriétaire à la suite d'une expropriation par la Couronne en vertu des dispositions de la *Loi des expropriations*, 1927 S.R.C., c. 64 et de diverses autres lois canadiennes conférant des pouvoirs d'expropriation, aient été depuis longtemps établis, d'une manière qui nous semble claire, par des décisions du Comité judiciaire et par cette Cour, il peut être bon de le reformuler de nouveau. Dans *Cedars Rapids Manufacturing and Power Co. c. Lacoste* ([1914] A.C. 569), des procédures d'expropriation avaient été engagées en vertu des dispositions de la *Loi des chemins de fer* de 1903; or le Comité judiciaire a décidé qu'au Canada les principes juridiques en vertu desquels les indemnités d'expropriation de bien-fonds devaient être accordées étaient les mêmes que ceux qui existaient alors en Angleterre; et Lord Dunedin a expressément approuvé l'énoncé de ces principes par les juges Vaughan-William et Fletcher-Moulton dans *Re Lucas and*

([1909] 1 K.B. 16). The subject-matter of the expropriation in the Cedars Rapids case consisted of two islands and certain reserved rights over a point of land in the St. Lawrence River, the principal value of which lay not in the land itself but in the fact that these islands were so situated as to be necessary for the construction of a water power development on the river. It is in this case that the expression appears that where the element of value over and above the bare value of the ground itself consists in adaptability for a certain undertaking, the value to the owner is to be taken as the price which possible intended undertakers would give and that that price must be tested by the imaginary market which would have ruled had the land been exposed for sale before any undertakers had secured the powers or acquired the other subjects which make the undertaking as a whole a realized possibility. That decision was followed in the same year by a second judgment of the Judicial Committee in the case of *Pastoral Finance Association v. The Minister* ([1914] A.C. 1083), where Lord Moulton, in considering a claim for compensation for properties taken by the Government of New South Wales under the Public Works Act 1900 of that State, said that the owners were entitled to receive as compensation the value of the land to them and that probably the most practical form in which the matter could be put was that they were entitled to that which a prudent man, in their position, would have been willing to give for the land sooner than fail to obtain it.

These statements of the law have been followed consistently in the judgments of this Court. In *Lake Erie and Northern Railway v. Brantford Golf and Country Club* ((1917) 32 D.L.R. 219 at 229), in proceedings under the Railway Act, R.S.C. 1906, c. 37, Duff J. as he then was, in discussing the phrase "the value of the land to them", after saying that the phrase does not imply that compensation is to be given for value resting on motives and considerations that cannot be measured by any economic standard, said in part:

It does not follow, of course, that the owner whose land is compulsorily taken is entitled only to compensation measured by the scale of the selling price of the land in the open market. He is entitled to that in any event, but in his hands the land may be capable of being used for the purpose of some profitable business which he is carrying on or desires to carry on upon it and, in such circumstances it may well be that the selling price of the land in the open market would be no adequate compensation to him for the loss of the opportunity to carry on that business there. In such a case Lord Moulton in *Pastoral Finance Association v. The Minister* ([1914] A.C. 1083 at 1088), has given what he describes as a practical formula, which is that the owner is entitled to that which a prudent person in his position would be willing to give for the land sooner than fail to obtain it.

In the same year, in *Lake Erie and Northern Railway v. Schooley* ((1916) 53 Can. S.C.R. 416 at 421), Davies J.

Chesterfield Gas and Water Board ([1909] 1 K.B. 16). Dans l'affaire Cedars Rapids, l'objet de l'expropriation se composait de deux îles et de certains droits réservés sur un bien-fond situé dans le fleuve St-Laurent, dont la valeur principale ne résidait pas dans le terrain lui-même, mais dans l'emplacement des îles qui les rendait indispensables à la construction d'une installation hydro-électrique sur le fleuve. C'est dans cette affaire que l'on a exprimé pour la première fois le principe selon lequel, lorsque l'élément qui confère au bien un prix supérieur à la simple valeur du terrain lui-même consiste en sa faculté de s'adapter à certaine entreprise, la valeur pour le propriétaire doit être entendue comme le prix que d'éventuels entrepreneurs seraient disposés à payer, et ce prix doit être comparé à ceux du marché idéal dans lequel se serait déroulée la transaction si le terrain avait été offert en vente avant qu'aucun entrepreneur ne se soit assuré les moyens ou n'ait acquis les autres objets qui ont permis de matérialiser l'éventualité que constituait l'ensemble de l'entreprise. Cette décision a été suivie, la même année, par un second jugement du Comité judiciaire dans l'affaire *Pastoral Finance Association c. Le Ministre* ([1914] A.C. 1083), dans laquelle Lord Moulton, examinant une demande d'indemnisation pour les biens expropriés par le gouvernement de la Nouvelle-Galle du sud en vertu du Public Works Act de 1900 de cet état, déclarait que les propriétaires avaient droit à recevoir à titre d'indemnité le prix que représenterait pour eux le terrain et que la façon la plus pratique de poser le problème consistait probablement à dire qu'ils avaient droit au prix qu'un homme avisé, dans leur situation, aurait été disposé à payer plutôt que de se voir refuser le terrain.

Ces principes juridiques ont été uniformément suivis par les jugements de cette Cour. Dans l'affaire *Lake Erie and Northern Railway c. Brantford Golf and Country Club* ((1917) 32 D.L.R. 219, à la page 229), qui faisait intervenir la Loi sur les chemins de fer, S.R.C. 1906, c. 37, le juge Duff, qui est devenu par la suite juge en chef, discutait l'expression «le prix que représentait pour eux le terrain», déclarait notamment, après avoir affirmé que la proposition ne signifie pas que l'on doit accorder une indemnité pour des éléments de valeur reposant sur des considérations ou des motifs qui ne peuvent être mesurés par référence à des normes économiques:

Il ne s'ensuit pas, bien sûr, que le propriétaire contraint de céder son terrain n'a droit qu'à l'indemnité qui peut être mesurée par référence au prix de vente du terrain sur le marché. Il y a droit de toute façon, mais, en sa possession, le terrain peut être propre à l'exercice de quelque entreprise lucrative qu'il y exploite ou désire y exploiter et, dans ces circonstances, il se peut fort bien que le prix de vente du terrain sur le marché ne constitue pas pour lui une indemnisation satisfaisante de la perte de la possibilité qu'il avait d'y exploiter cette entreprise. Dans une espèce similaire, *Pastoral Finance Association c. Le Ministre* ([1914] A.C. 1083, à la page 1088), Lord Moulton a proposé ce qu'il appelait une formule pratique, selon laquelle le propriétaire a droit au prix qu'un homme avisé, dans sa situation, serait disposé à payer plutôt que de se voir refuser le terrain.

La même année, dans l'arrêt *Lake Erie and Northern Railway c. Schooley* ((1916) 53 R.C.S. Can. 416, à la page

quoted the passage from the judgment of Lord Moulton above referred to and adopted it as stating the true principle, a statement with which Anglin J. concurred. In *Montreal Island Power Co. v. The Town of Laval* ([1935] S.C.R. 304 at 307), Duff C.J. again referred to the formula enunciated by Lord Moulton as accurately stating the principle to be applied where land was compulsorily taken under the authority of an expropriation act, and in *Jalbert v. The King* ([1937] S.C.R. 51 at 71); *The King v. Northumberland Ferries* ([1945] S.C.R. 458) and in *Diggon-Hibben Ltd. v. The King* ([1949] S.C.R. 712), the principle so stated was adopted and applied. The proper manner of the application of the principle so clearly stated cannot, in our opinion, be more accurately stated than in the judgment of Rand J. in the last-mentioned case at p. 715.

... the owner at the moment of expropriation is to be deemed as without title, but all else remaining the same, and the question is what would he, as a prudent man, at that moment, pay for the property rather than be ejected from it.

Said rules were also very aptly expressed by Guy, J.A. in *Duthoit v. The Province of Manitoba* (1965) 54 D.L.R. (2d) 259 at p. 266 as follows:

It is sufficient to say that, broadly speaking, the following rules must be observed:

1. The value to be placed on the land taken is the value to the owner, not the taker;
2. The value must be on a basis of the highest and best use of the property taken;
3. The value is the value as at the date of expropriation;
4. The appraiser must take into account the potential of the property at the time of the taking.

and his statement was approved on appeal in the judgment of the Supreme Court of Canada [1967] S.C.R. 128 at p. 131 where Cartwright J., as he then was, said:

Guy J.A. after stating concisely and accurately the rules to be observed in fixing the compensation to be paid for expropriated property,

President Jackett of the Exchequer Court (now the Chief Justice of this Court), in the case of *National Capital Commission v. Marcus* [1969] 1 Ex.C.R. 327, affirmed by the Supreme Court of Canada [1970] S.C.R. 39, discussed the rules for determining values at page 349-350 as follows:

What I must do, as I understand it, is put myself in the position of a person owning the subject property just before the expropriation willing to sell, but under no compulsion to sell, and capable of appreciating all the factors bearing on

421), le juge Davies citait le passage susmentionné du jugement de Lord Moulton et y souscrivait, estimant qu'il énonçait le juste principe; le juge Anglin se déclarait du même avis. Dans l'arrêt *Montreal Island Power Co. c. La ville de Laval* ([1935] R.C.S. 304, à la page 307), le juge en chef Duff mentionnait une fois de plus la formule de Lord Moulton comme exprimant avec justesse le principe applicable lorsque le propriétaire a été contraint de céder son terrain en vertu d'une loi d'expropriation, et dans les arrêts *Jalbert c. Le Roi* ([1937] R.C.S. 51, à la page 71), *Le Roi c. Northumberland Ferries* ([1945] R.C.S. 458) et *Diggon-Hibben Ltd. c. Le Roi* ([1949] R.C.S. 712), le principe ainsi énoncé a été retenu et appliqué. La bonne façon d'appliquer ce principe si clairement énoncé ne peut, à notre avis, être décrite avec plus de justesse que dans le dernier arrêt mentionné, rendu par le juge Rand qui déclarait à la page 715:

... le propriétaire, au moment de l'expropriation, doit être réputé sans titre juridique, toutes choses égales d'ailleurs, et la question est de savoir ce qu'il aurait, en homme avisé, payé pour la propriété plutôt que d'en être évincé.

Ces règles ont encore été justement exprimées par le juge d'appel Guy, qui déclarait dans l'arrêt *Duthoit c. La province du Manitoba* (1965) 54 D.L.R. (2^e) 259, à la p. 266:

[TRADUCTION] Il suffit de dire, sans entrer dans les détails, qu'il faut appliquer les règles suivantes:

1. La valeur que l'on attache à un terrain est fixée d'après la valeur particulière pour le propriétaire et non pour le preneur;
2. La valeur doit être fondée sur l'utilisation la plus complète et la mieux adaptée de la propriété acquise;
3. La valeur est déterminée à la date de l'expropriation;
4. L'expert doit tenir compte du potentiel de la propriété au moment de l'acquisition.

Ces règles ont été approuvées en appel par un jugement de la Cour suprême du Canada [1967] R.C.S. 128, à la page 131, dans lequel le juge Cartwright, qui est devenu par la suite juge en chef, déclarait:

[TRADUCTION] Le juge d'appel Guy, après avoir énoncé avec concision et justesse les règles qu'il convient d'observer dans la fixation de l'indemnité d'expropriation,

Le président Jackett de la Cour de l'Échiquier (maintenant juge en chef de cette Cour) commentait, dans l'arrêt *Commission de la capitale nationale c. Marcus* [1969] 1 R.C.É. 327, confirmé par la Cour suprême du Canada [1970] R.C.S. 39, les règles d'évaluation et déclarait aux pages 349 et 350:

[TRADUCTION] Ce que je dois faire, comme je le comprends, c'est me mettre à la place d'un individu qui aurait possédé le terrain exproprié juste avant l'expropriation, qui aurait été prêt à vendre, mais qui n'était pas obligé de le

what a reasonably prudent and competent person would take into account in the circumstances, and consider what amount he would insist on having before he would sell; and I must put myself in the position of a person desiring to buy a property such as the subject property just before the expropriation but under no necessity of obtaining that particular property, and capable of appreciating all the factors bearing on what a reasonably prudent and competent person would take into account in the circumstances, and consider what is the highest amount that he would be prepared to pay to acquire the property.

Spence J., in delivering the judgment of the Supreme Court in *Saint John Harbour Bridge Authority v. J. M. Driscoll Ltd.* [1968] S.C.R. 633, said at page 638:

... As has been often repeated, the standard of valuation of compensation for expropriation of lands has been put concisely by Rand J. in *Diggon-Hibben Ltd. v. The King* ([1949] S.C.R. 712), at p. 715 as follows:

... the owner at the moment of expropriation is to be deemed as without title, but all else remaining the same, and the question is what would he, as a prudent man, at that moment, pay for the property rather than be ejected from it.

It is to find the amount which should be fixed by that standard that is the task of the arbitrator. The arbitrator, of course, must consider the value of the land for its highest and best use. If that highest and best use is not the use to which the lands were put at the time of the expropriation then the potentiality of such highest and best use in the future gives to the lands their value and the present value of that potentiality must be considered.

Probably the most recent pronouncement on this subject is the Supreme Court decision of *National Capital Commission v. Hobbs* [1970] S.C.R. 337, where Abbott J. said at pages 339-40:

The rules for determining compensation in cases of this kind have been discussed in a series of decisions in this court: *Diggon-Hibben, Limited v. The King* ([1949] S.C.R. 712, [1949] 4 D.L.R. 785, 64 C.R.T.C. 295); *Woods Manufacturing Company Limited v. The King* ([1951] S.C.R. 504, 67 C.R.T.C. 87, [1951] 2 D.L.R. 465); *Gagetown Lumber Co. Ltd. v. The King* ([1957] S.C.R. 44, 6 D.L.R. (2d) 657). No useful purpose would be served by referring to them in detail. Generally speaking, an owner is entitled to the value of the property to him, calculated on the basis of its highest and best use. This value may be the market value, but it may be more in those cases where, for some reason, the land has a special value to the owner beyond what it would have in similar use by somebody else.

faire, qui aurait été en mesure de juger tous les facteurs qu'une personne raisonnablement prudente et expérimentée considérerait dans un tel cas, et me demander quel prix aurait exigé ce propriétaire pour s'en départir. Je dois aussi me mettre à la place d'un acheteur éventuel d'une propriété pareille au terrain exproprié juste avant l'expropriation, qui n'était pas forcé de l'acquérir, et qui serait en mesure de juger tous les facteurs qu'une personne raisonnablement prudente et expérimentée considérerait dans un tel cas, et me demander quel prix maximum un tel acheteur aurait été prêt à payer pour acheter une telle propriété.

En rendant le jugement de la Cour suprême dans l'affaire *Saint John Harbour Bridge Authority c. J. M. Driscoll Limited* [1968] R.C.S. 633, le juge Spence déclarait à la page 638:

[TRADUCTION] ... Comme on l'a souvent répété, le principe d'évaluation de l'indemnité d'expropriation de terrains, a été énoncé dans une formule concise par le juge Rand, dans l'arrêt *Diggon-Hibben Ltd. c. Le Roi* ([1949] R.C.S. 712), à la page 715:

... le propriétaire, au moment de l'expropriation, doit être réputé sans titre juridique, toutes choses égales d'ailleurs, et la question est de savoir ce qu'il aurait, en homme avisé, payé pour la propriété plutôt que d'en être évincé.

La tâche de l'arbitre consiste à déterminer le montant qu'il convient de fixer en application de ce principe. L'arbitre doit, bien sûr, se fonder sur la valeur du terrain lorsqu'il est utilisé de la façon la plus complète et la mieux adaptée. Si cette utilisation la plus complète et la mieux adaptée n'est pas celle que l'on faisait des terrains au moment de l'expropriation, l'éventualité d'une telle utilisation complète et adaptée dans l'avenir confère leur valeur aux terrains et la valeur actuelle de ce potentiel doit être prise en compte.

La décision la plus récente en cette matière est probablement l'arrêt de la Cour suprême *Commission de la capitale nationale c. Hobbs* [1970] R.C.S. 337, dans lequel le juge Abbott déclarait aux pages 339 et 340:

Les principes à suivre dans le calcul de l'indemnité en des affaires de ce genre ont retenu l'attention de cette Cour dans plusieurs décisions antérieures, notamment: *Diggon-Hibben, Limited c. Le Roi* ([1949] R.C.S. 712, [1949] 4 D.L.R. 785, 64 C.R.T.C. 295); *Woods Manufacturing Company Limited c. Le Roi* ([1951] R.C.S. 504, 67 C.R.T.C. 87, [1951] 2 D.L.R. 465); *Gagetown Lumber Co. Ltd. c. Le Roi* ([1957] R.C.S. 44, 6 D.L.R. (2e) 657). Il serait inutile de les reprendre en détail. En règle générale, un propriétaire a droit à la valeur que son bien a pour lui, en prenant comme base de calcul l'utilisation la meilleure et la plus profitable. Cela peut être la valeur marchande, mais cela peut être davantage dans les cas où, pour une raison quelconque, le terrain a pour celui qui le possède une valeur qu'il n'aurait pour aucun autre qui en ferait le même usage.

Where it is claimed that a property has a special value to the owner over and above its market value, the owner must adduce the facts necessary to prove this value, which must be such that it can be measured in terms of money. It is not sufficient for a claimant to say that he would pay a certain amount of money rather than be deprived of this property. There must be proof that the land has special advantages that gave it a special economic value for the expropriated party, and no value should be attributed for sentimental attachment.

The one fact upon which all four expert appraisers were in agreement was that the subject property was being put to its highest and best use at the time of expropriation—i.e., as an auto wrecking yard.

This consensus is reflected in paragraph 25 of the agreed statement of facts wherein the parties also agree that the existing use at date of expropriation was the highest and best use.

I said earlier that I was particularly impressed by the evidence of appraiser Mr. Mackenzie. He concluded that a maximum value in subject area would be \$285 per acre based on sales very close to subject. He then adjusted upwards to \$350 per acre to compensate for the fact that subject was on a little better road and had a slightly better location for a business like defendant's business.

My only criticism of his appraisal is that, in my view, he did not compensate enough for these advantages of subject property over his nearest comparables.

Subject property abutted on Forkes Road, a paved all-weather road; his nearest comparables abutted on Snider Road, a gravel all-weather road. There was evidence that for at least two months each spring, the gravel roads were subject to half-load restrictions. This would be a factor in defendant's business because it was established that heavy loads and equipment are a common occurrence in this type of business. I am, therefore, of the opinion that defendant's land should be valued at \$400 per acre at date of expropriation. I have reached this conclusion on the basis of the evidence adduced and apply-

S'il est allégué qu'un bien a pour son propriétaire une valeur supérieure à sa valeur marchande, c'est ce dernier qui doit prouver les faits démontrant cette valeur, laquelle doit être appréciable en argent. Il ne suffit pas que le réclamant déclare qu'il serait prêt à payer une certaine somme plutôt que de se départir de son bien. Il lui faut prouver que certaines caractéristiques du terrain exproprié lui confèrent, pour son propriétaire, une valeur particulière du point de vue économique; aucune valeur ne peut être attribuée à l'attachement sentimental du propriétaire à son bien.

Le seul fait sur lequel s'accordaient les quatre estimateurs experts était que la propriété en cause faisait l'objet de l'utilisation la meilleure et la plus profitable au moment de l'expropriation (c.-à-d., un chantier de démolition automobile).

Cet accord s'exprime au paragraphe 25 de l'exposé conjoint des faits, où les parties conviennent également que l'utilisation à la date de l'expropriation était la meilleure et la plus profitable.

J'ai déjà dit que le témoignage de l'estimateur, M. Mackenzie, m'avait fait très forte impression. Selon ses conclusions, la valeur maximum dans la zone en question serait, si l'on se fonde sur des ventes très voisines de l'opération en cause, de \$285 l'acre. Il a ensuite relevé son prix jusqu'à \$350 l'acre pour tenir compte du fait que le bien en cause se trouvait sur un chemin quelque peu meilleur et que, par sa situation, il se prêtait mieux à l'exploitation d'une entreprise du type de celle du défendeur.

La seule critique que je formule à l'encontre de son évaluation est qu'il n'a pas, à mon avis, suffisamment compensé les avantages que présente la propriété en cause par rapport à celles qui s'en rapprochent le plus.

Le bien en cause donnait sur le chemin Forkes, une route pavée toutes saisons; les éléments de comparaison les plus proches donnaient sur le chemin Snider, une route de gravier toutes saisons. On a établi à l'audience que pendant deux mois au moins chaque printemps, le passage sur les routes de gravier était restreint par une limite de demi-charge. Le fait était important pour l'entreprise du défendeur, car, ainsi qu'il a été établi, les charges et le matériel lourds ne sont pas rares dans ce type d'activités. Je suis par conséquent d'avis que le terrain du défendeur doit être évalué à \$400

ing the principles of the authorities cited (*supra*) to the facts of this case. In my opinion, \$400 per acre represents the value to the owner at date of taking on the basis of the highest and best use of subject property. I have also taken into account the potential of the property at time of taking.

Such a value is a lesser value than property to the west of the existing Canal (\$500) because the evidence was clear that such property definitely has a higher value than the property east of the Canal.

I think it interesting to observe that defendant relocated one and one-half to two miles east of subject property on the same Forkes Road on property purchased in April of 1970 at a cost of \$390 per acre.

I would agree that replacement cost is not the measure of value for the expropriated property but it may suggest that the value I propose to place on subject property is reasonable and fair in all the circumstances. The evidence was that after the expropriation of 1965, there was a gradually rising market in the area. Even after several years on a rising market, defendant was able to relocate about one and one-half miles away and to obtain a licence there for his auto wrecking yard at a cost slightly less than \$400 per acre.

In aggregate the value of subject land is as follows:

13.083 acres @ \$400 per acre—\$5,233.20.

The other components of Claim A, are: the value of the roadways; the asphalt pad at the front of the building and the board and picket fences.

Dealing firstly with roadways in subject property: the witness, Cohoon, a civil engineer, testified there were 4,497 lineal feet of stone roadway having an average width of ten feet. He also gave the measurements of the asphalt pad as 110 feet in length and 75 feet in width

l'acre à la date de l'expropriation. Je suis arrivé à cette conclusion en me fondant sur la preuve qui a été apportée et en appliquant les principes dégagés par la jurisprudence susmentionnée aux faits de cette espèce. A mon avis, la somme de \$400 l'acre représente la valeur du bien en cause pour le propriétaire, à la date de l'expropriation, en prenant comme base de calcul l'utilisation la meilleure et la plus profitable. J'ai également tenu compte du potentiel de la propriété au moment de l'expropriation.

Cette valeur est inférieure à celle des terrains situés à l'ouest de l'actuel canal (\$500), car il ressort clairement de la preuve que ces terrains ont sans aucun doute une valeur supérieure à ceux qui sont situés à l'est du canal.

Il me semble intéressant de remarquer que le défendeur s'est réinstallé à un mille et demi ou deux milles à l'est du bien en cause, toujours le long du chemin Forkes, sur un terrain qu'il a acheté en avril 1970 à \$390 l'acre.

J'admets que le prix de remplacement ne doit pas être pris comme mesure de la valeur du bien exproprié, mais il peut indiquer que la valeur que je me propose d'attribuer au bien en cause est juste et raisonnable à tous points de vue. On a allégué que postérieurement à l'expropriation de 1965, les prix du marché ont peu à peu augmenté dans cette zone. Même après plusieurs années d'augmentation des prix sur le marché, le défendeur a pu obtenir un permis pour établir son nouveau chantier de démolition automobile sur un terrain situé à environ un mille et demi plus loin, qui lui a coûté légèrement moins de \$400 l'acre.

Au total, la valeur du terrain en cause est la suivante:

13.083 acres à \$400 l'acre: \$5,233.20.

Les autres rubriques de la réclamation A sont: la valeur des chaussées, le revêtement d'asphalte à l'avant du bâtiment et les clôtures.

Je traiterai tout d'abord des chaussées de la propriété en cause. Un témoin, M. Cohoon, ingénieur civil, a déclaré dans sa déposition qu'il y avait 4,497 pieds linéaires de chaussées empierrées d'une largeur moyenne de dix pieds. Il a également indiqué les dimensions du revête-

resulting in an area of 8,250 square feet. The witness, Whitman, who is an estimator with a construction company, gave a replacement cost price on November 2, 1968 at \$5,693 for the roadways and \$2,740 for the asphalt pad.

On the other hand, Ateo Isippon, an officer of Dominion Construction Co. (Niagara) Ltd., general contractors, estimated the cost in June of 1966, and testified that his company would have replaced the roadways at that time for \$1,210. So far as the asphalt pad is concerned, Isippon made no allowance for it. His evidence was that when he visited subject property in June of 1966, he did not see any asphalt pad, that the roads in front of the building looked the same as elsewhere. Several other witnesses who inspected the property at a later date also said they did not see any asphalt pad.

I think an asphalt pad was built all right but the evidence as to its construction, the material used, the thickness, etc., is far from satisfactory. The evidence was that it had been there at least for three or four years prior to the expropriation date. The photographs show that it had depreciated considerably—to the extent that visitors to the property could not really tell it from the roadways.

Accordingly, I think defendant's estimates totalling \$8,433 for the roadways and asphalt pad are much too high. Conversely, plaintiff's estimate of \$1,210 is perhaps too low, and makes no allowance whatsoever for the asphalt pad. The witness, Cohoon's, evidence was that there was about an acre of roadway on subject property. The witness, Louis D'Amico, the manager of a quarry, in the business of selling stone testified that an acre of roadway stone in 1965 would have cost \$1,627 to a thickness of seven inches and that it would have cost \$225 to spread, for a total in the order of \$1,850. I think such an operation would have left defendant with probably a slightly better surface than he had at date of expropriation. Looking at all of the evidence on this item, I fix the sum of

ment d'asphalte, à savoir 110 pieds de long sur 75 de large, soit une surface de 8,250 pieds carrés. Un autre témoin, M. Whitman, estimateur pour une entreprise de construction, a indiqué que le coût de remplacement à la date du 2 novembre 1968 était de \$5,693 pour les chaussées et de \$2,740 pour le revêtement d'asphalte.

Par contre, M. Ateo Isippon, un cadre de la Dominion Construction Co. (Niagara) Ltd., entrepreneurs généraux, qui a évalué le coût en juin 1966, a déclaré que sa compagnie aurait remplacé les chaussées à cette époque pour la somme de \$1,210. M. Isippon n'a indiqué aucun chiffre pour le revêtement d'asphalte. Il a déclaré que lorsqu'il a visité le bien en cause, au mois de juin 1966, il n'a vu aucun revêtement d'asphalte et qu'à l'avant de la maison, les chemins avaient le même aspect qu'ailleurs. Plusieurs autres témoins qui ont inspecté la propriété à une date ultérieure ont également déclaré qu'ils n'avaient vu aucun revêtement d'asphalte.

Je pense qu'un revêtement d'asphalte a bien été posé, mais la preuve qui a été apportée quant à sa confection, aux matériaux utilisés, à l'épaisseur, etc., est loin d'être satisfaisante. La preuve indique qu'il a été posé trois ou quatre ans avant la date d'expropriation. Les photographies montrent qu'il s'était beaucoup abîmé, au point que les visiteurs de la propriété ne pouvaient plus véritablement le distinguer des chaussées.

En conséquence, j'estime que l'évaluation du défendeur qui avance le chiffre de \$8,433 pour les chaussées et le revêtement d'asphalte, est beaucoup trop élevée. Par contre, l'évaluation de la demanderesse, soit \$1,210, est peut-être trop faible et ne tient pas compte du revêtement d'asphalte. Selon le témoignage de M. Cohoon, il y avait environ une acre de chaussée sur le bien en cause. Un autre témoin, M. Louis D'Amico, qui est directeur d'une carrière et vend des pierres, a déclaré qu'une acre de chaussée empierrée aurait coûté \$1,627 en 1965, pour une épaisseur de 7 pouces, et qu'il aurait fallu compter \$225 pour répandre les pierres, soit un total d'environ \$1,850. Il me semble que des travaux de cet ordre auraient conservé au défendeur une surface légèrement meilleure que celle qui lui restait à la date de l'expropriation.

\$2,000 as fair valuation for defendant's roadways and asphalt pad.

I come now to the fences. Mr. Cohoon's evidence was that there was 636 feet of 8 foot high board fence and 242 feet of 3 foot high picket fence.

Again the replacement cost estimates are quite far apart.

Defendant's witness, Whitman, in his estimate of November 22, 1968, says \$2,253. Plaintiff's witness, Isippon, said his company would have built both fences on June 15, 1966 for a firm price of \$1,155. I accept Mr. Isippon's cost figure. It was a firm price and it was in mid 1966, only a few months after expropriation.

Both fences have to be depreciated considerably. Mr. Skelton's evidence was that the first fence was put up in 1949. No definite date could be given for erection of the remainder. The witness, Ford, would depreciate both fences from 40% to 50% and says that he inspected both fences. The photographs entered as exhibits show that the top of the board fence had a wavy appearance and indicated that some of the posts may have rotted through. The photographs of the picket fence show that it was in a somewhat better condition, although it also was wavy to a lesser extent.

Looking at all the evidence on this point, I have concluded that the picket fence should be depreciated at the rate of 30% and the board fence at the rate of 40%.

I therefore propose to allow a figure for the fences computed as follows:

(a) Picket fence—Replacement cost	\$	222.64
less 30% depreciation		66.79
		<hr/>
Value at expropriation date	\$	155.85

En tenant compte de l'ensemble de la preuve apportée sur ce point, j'estime que la somme de \$2,000 constitue une juste évaluation des chaussées et du revêtement d'asphalte du défendeur.

J'en viens maintenant aux clôtures. Selon le témoignage de M. Cohoon, il y avait 636 pieds de palissade de planches haute de 8 pieds et 242 pieds de barrière de bois haute de 3 pieds.

Ici encore, les évaluations du coût de remplacement sont très divergentes.

Le témoin du défendeur, M. Whitman, indique \$2,253 dans son évaluation du 22 novembre 1968. Le témoin de la demanderesse, M. Isippon, déclare que sa compagnie aurait construit les deux clôtures, à la date du 15 juin 1966, pour un prix ferme de \$1,155. J'accepte le chiffre de M. Isippon; il s'agissait d'un prix ferme applicable au milieu de l'année 1966, quelques mois seulement après l'expropriation.

La valeur des deux clôtures doit être considérablement diminuée. Selon le témoignage de M. Skelton, la première clôture a été érigée en 1949. Il n'a pu fournir aucune date pour l'érection du reste. Le témoin, M. Ford, qui précise qu'il a inspecté les deux clôtures, déclare qu'il leur aurait fait subir un abattement de 40% à 50% de leur prix. Les photographies versées au dossier montrent l'aspect sinueux du faite de la palissade de planches et indiquent que certains des montants devaient être pourris. Les photographies de la barrière de bois montrent qu'elle était dans un état sensiblement meilleur bien qu'elle fût également sinueuse, mais à un moindre degré.

Au vu de l'ensemble de la preuve qui a été apportée sur ce point, j'ai conclu que la barrière de bois devait subir une dépréciation de 30% de sa valeur et la palissade de planches une dépréciation de 40%.

Je me propose par conséquent d'accorder pour les clôtures une indemnité calculée de la façon suivante:

a) Barrière de bois—Coût de remplacement	\$	222.64
moins dépréciation de 30%		66.79
		<hr/>
Valeur à la date d'expropriation	\$	155.85

(b) Board fence—Replacement cost	\$ 932.36
less 40% depreciation	372.94
	<hr/>
Value at expropriation date	\$ 559.42
<hr/>	
Total value of fences at expropriation date—	\$715.27

b) Palissade de planches—Coût de remplacement	\$ 932.36
moins dépréciation de 40%	372.94
	<hr/>
Valeur à la date d'expropriation	\$ 559.42
<hr/>	
Valeur totale des clôtures à la date d'expropriation—	\$715.27

This will complete the items claimed under defendant's Claim A and I recapitulate my awards thereunder as follows:

A. COMPENSATION FOR LAND AND IMPROVEMENTS EXCEPT STONING

(a) Value of building	\$ 17,750.00
(b) Value of land at \$400 per acre	5,233.20
(c) Value of roadways, asphalt pad at front of building, board and picket fencing	2,715.27
	<hr/>
Total	\$ 25,698.47

B. COMPENSATION FOR DEFENDANT'S INVENTORY OF WRECKED CARS AND TRUCKS.

Here, the defendant claims the sum of \$42,500 which is based on the closing inventory of December 31, 1968 as shown in the defendant's unaudited financial statement for that year.

The evidence adduced on this item is far from satisfactory. Mr. Skelton testified that for the purposes of inventory valuation at year end, he "walked through the yard" and valued the inventory of wrecks on the basis of the "parts" which could be resold, and then the balance on the basis of their value for scrap at that particular time. The evidence was to the effect that the market value on scrap fluctuated from \$5 to \$19 per ton at the yard.

Mr. Skelton said that in the earlier years, he kept the inventory value low but that after an income tax audit in 1964, he "might have raised it some". Defendant's unaudited financial statements for the years from and after 1961 were received in evidence. In 1961, the closing inventory was \$11,000; in 1962—\$13,000; in 1963—\$15,000; in 1964—\$17,000. In other words, it increased by \$2,000 a year. This is clearly a very rough and arbitrary estimate. Then, in 1965, it was just as arbitrarily raised to

J'en ai maintenant fini avec les rubriques qui composent la réclamation A des défendeurs et je récapitule les indemnités que j'ai accordées à ce titre:

A. INDEMNITÉ POUR LE TERRAIN ET LES AMÉNAGEMENTS, REMBLAI EXCEPTÉ

a) Valeur du bâtiment	\$ 17,750.00
b) Valeur du terrain à \$400 l'acre	5,233.20
c) Valeur des chaussées, du revêtement d'asphalte devant le bâtiment et des clôtures	2,715.27
	<hr/>
Total	\$ 25,698.47

B. INDEMNITÉ POUR LE STOCK D'ÉPAVES DE VOITURES ET DE CAMIONS DU DÉFENDEUR

A ce titre, le défendeur réclame la somme de \$42,500; le calcul est basé sur son inventaire de fin d'exercice du 31 décembre 1968, ainsi qu'il ressort de l'état financier (non vérifié) du défendeur pour cette année.

La preuve apportée sur ce point est loin d'être satisfaisante. Dans sa déposition, M. Skelton a déclaré que pour évaluer son stock à la fin de l'année, il [TRADUCTION] «traversait le chantier à pied» et évaluait son stock d'épaves en se fondant sur les «pièces» qu'il était possible de revendre; le reste était estimé en fonction de sa valeur à la ferraille, au prix courant. Selon ses déclarations, le cours de la ferraille fluctuait entre \$5 et \$19 la tonne sur le chantier.

M. Skelton a déclaré que, les premières années, il a maintenu la valeur du stock assez bas, mais qu'après une vérification du fisc en 1964, [TRADUCTION] «il se peut qu'il l'ait quelque peu relevée». Les états financiers non vérifiés du défendeur pour les années 1961 et suivantes ont été accueillis comme preuves. En 1961, l'inventaire de fin d'exercice était de \$11,000; \$13,000 en 1962; \$15,000 en 1963 et \$17,000 en 1964. En d'autres termes, il a augmenté de \$2,000 par an. Il s'agit, de toute

\$27,500; in 1966 to \$35,550; in 1967 to \$40,250 and in 1968 to \$42,500. Mr. Skelton could not explain how the inventory went up from \$17,000 to \$27,500. He conceded that these figures were "not an exact figure at all". He also conceded that said closing inventory figures "could be out \$10,000 pretty easily".

Another difficulty in valuing this inventory is that the wrecked cars are worth more for parts than they are as scrap. After expropriation, they were sold by plaintiff for scrap at a total cost to the purchaser of \$27,500. This probably places a lower limit on the value of the inventory. The practice in this business is to sell all possible parts off the wrecks before selling the remainder for scrap. Defendant was frustrated in its normal practice by the expropriation and should be compensated therefor.

The evidence of Mr. Walter Quinn, property agent for the St. Lawrence Seaway Authority, was to the effect that some of the older wrecks (1924-30 vintages) were "in pretty sad condition". He testified that in a "good 90% of the cars" many parts were missing.

Considering all the evidence, imprecise and unsatisfactory as it is, I have concluded that the sum of \$35,000 would be fair compensation to the defendant as the value of inventory taken. Such a valuation, being somewhat higher than a minimal scrap value, recognizes partially defendant's submission that, had he been allowed to remain in business, he would have realized more than the scrap value by selling off the salvageable parts. At the same time, I have not accepted defendant's wholly arbitrary inventory valuation, in light of Mr. Skelton's admission that he could be out as much as \$10,000 and that he valued inventory in a cursory manner.

C. COMPENSATION FOR STONING AREAS OF SUBJECT PROPERTY

évidence, d'une évaluation très grossière et arbitraire. Puis, en 1965, il a tout aussi arbitrairement été augmenté pour atteindre \$27,500; \$35,550 en 1966; \$40,250 en 1967 et \$42,500 en 1968. M. Skelton n'a pu expliquer comment son stock était passé de \$17,000 à \$27,500. Il a reconnu que ces chiffres n'étaient [TRADUCTION] «pas du tout un chiffre exact». Il a également reconnu que ces chiffres d'inventaire de fin d'exercice [TRADUCTION] «pouvaient assez facilement comporter une erreur de \$10,000».

L'évaluation de ce stock se heurtait à un autre obstacle; en effet, la valeur des carcasses de voitures tient plus aux pièces détachées qu'à la ferraille. Après l'expropriation, la demanderesse les a vendues à la ferraille pour un prix total de \$27,500. Ceci constitue probablement la valeur minimum du stock. Dans ce type d'entreprise, la pratique consiste à vendre toutes les pièces vendables récupérées sur les épaves avant de vendre le reste à la ferraille. L'expropriation a contrecarré le cours normal des affaires du défendeur et il doit en être dédommagé.

Selon la preuve apportée par M. Walter Quinn, agent de biens de l'Administration de la voie maritime du St-Laurent, certaines des plus vieilles épaves (modèles 1924 à 1930) étaient [TRADUCTION] «dans un assez triste état». Il a déclaré que de nombreuses pièces manquaient dans [TRADUCTION] «90% au bas mot des voitures».

Compte tenu de l'ensemble de la preuve, de son caractère imprécis et insatisfaisant, j'arrive à la conclusion que la somme de \$35,000 constituerait une juste indemnité pour le stock dont le défendeur a dû se départir. Ce prix, sensiblement supérieur au prix minimum à la ferraille, fait droit en partie à l'affirmation du défendeur selon laquelle, s'il avait pu poursuivre l'exploitation de son entreprise, il aurait obtenu plus que la valeur de la ferraille en vendant les pièces récupérables. Ce faisant, je n'ai pas accepté l'évaluation totalement arbitraire que le défendeur a faite de son stock, M. Skelton ayant admis que son erreur pouvait atteindre \$10,000 et qu'il avait évalué son stock de façon très superficielle.

C. INDEMNITÉ POUR LES TRAVAUX DE REMBLAI EFFECTUÉS SUR LE BIEN EN CAUSE

Here again, the evidence adduced to assist the Court in fixing the value of this item was much less than satisfactory. Mr. Skelton testified that there was about seven acres of the subject property covered with fill. This was necessary because his inventory of wrecks had grown to the point where they covered about seven acres. This was low-lying land, and when the wrecks were removed, heavy cranes were used and it was necessary to have a firm base in order to ensure that these cranes could reach the wrecks the year around. He testified that some of the fill was cinders from an old Canadian National Railway right-of-way, some was mostly earth from the John Deere excavation nearby when their building was erected, and some was stone acquired at different times from different people. No cost figures were available.

Defendant's claim under this item in the sum of \$13,000 arises through the evidence of Mr. Louis D'Amico, who was asked to quote on the cost of stoning seven acres on the basis of his quarry company's December, 1965 price. He estimated that the amount of stone required would be 1,050 tons per acre at a price of \$1.55 per ton delivered which would produce a stone cost of \$1,627.50 per acre—thus the stone cost for seven acres amounts to \$11,392.50. To this, witness added bulldozing costs of \$1,575 for a total of \$12,967.50 which was rounded to \$13,000.

First of all, there was no evidence upon which I could conclude that defendant's fill was in any way comparable to the comprehensive kind of stone base contemplated in Mr. D'Amico's quotation. Mr. Skelton's own evidence was that some of the fill was cinders, some of it was excavation dirt and some of it was stone. That is a far cry from a solid stone base.

On the other hand, plaintiff's counsel urges me not to allow anything for the fill because he says all the fill accomplished was to bring subject property up to the same level as good firm land which we have been comparing it with.

Cette fois encore, la preuve apportée pour aider la Cour à fixer son indemnité était pour le moins insatisfaisante. Dans son témoignage, M. Skelton a déclaré que l'on avait remblayé environ sept acres de la propriété en cause. Ceci s'était avéré nécessaire car son stock d'épaves s'était accru au point d'occuper sept acres environ. Le terrain était en dépression et, pour enlever les épaves, on utilisait de lourdes grues. Pour que ces grues puissent accéder aux épaves tout au long de l'année, une base ferme était nécessaire. Selon son témoignage, le remblai était constitué pour partie de mâchefer qui provenait d'une vieille voie ferrée du Canadien National, pour l'essentiel de terre provenant des travaux de terrassement effectués à proximité lors de la construction de l'édifice de la John Deere, et enfin de pierres achetées à différentes dates et à différentes personnes. Le coût n'a pu être chiffré.

La réclamation de \$13,000 que présente le défendeur à ce titre, s'appuie sur la preuve apportée par M. Louis D'Amico, à qui l'on a demandé combien il en coûterait de remblayer sept acres, sur la base des prix pratiqués par sa carrière en décembre 1965. Il a estimé le volume de pierres nécessaire à 1,050 tonnes par acre soit, au prix de \$1.55 la tonne, frais de livraison inclus, \$1,627.50 par acre pour la pierre; le coût de la pierre s'élèverait donc à \$11,392.50 pour sept acres; à cette somme le témoin a ajouté \$1,575 pour les frais de bulldozer, ce qui donne un total de \$12,967.50 qui a été arrondi à \$13,000.

Tout d'abord, rien dans la preuve ne me permet de conclure que le remblai du défendeur était de quelque manière comparable à cette sorte d'assise de pierres homogène que M. D'Amico avait en vue en fixant son prix. Selon les déclarations de M. Skelton lui-même, le remblai était composé pour partie de mâchefer, de déblais et de pierres pour le reste. De là à une solide assise de pierres, il y a loin.

De son côté, l'avocat de la demanderesse me presse de n'accorder aucune indemnité pour le remblai, car dit-il, les travaux de terrassement ne visaient qu'à rehausser le bien en cause jusqu'au niveau des bonnes terres fermes qui nous ont servi de point de comparaison.

I am of the opinion, that the sum of \$2,000 would adequately compensate defendant for the fill placed on subject property over the years. I have to consider value to the owner and this fill had some value to the owner. It enabled him to operate his wrecking yard on these low, marshy premises, it enabled him to move his inventory with heavy cranes and thus it had a definite value to the defendant owner at date of expropriation.

D. COMPENSATION FOR BUSINESS DISTURBANCE INCLUDING COST OF RELOCATION, BUSINESS LOSSES BECAUSE OF LESS FAVOURABLE SITE: ADDITIONAL LEGAL EXPENSES, ETC.

This is, without doubt, the most difficult item of all.

The defendant's claim in respect of this item is in the sum of \$70,500 and arises through the evidence and the reports of Messrs. Ronald Hawkins and John Funk (filed as Exhibit D-42). Mr. Funk is the President and Mr. Hawkins is sales representative of a company known as Canadian Corporation Brokers Co., Ltd. of St. Catharines, Ontario.

This firm is registered under the Real Estate and Business Brokers Act of Ontario and has been engaged for the past fifteen years in the sale of businesses and real estate. During that period, more than seventy sales or mergers of corporations were consummated and innumerable companies were examined and studied leading to their evaluation for sales purposes.

This company, at defendant's request, did an evaluation of the defendant corporation in the summer of 1971. This company had no personal knowledge of the defendant prior thereto and makes its projections and bases its opinions mainly on defendant's unaudited financial statements for the years 1961 to 1970 inclusive.

Messrs. Hawkins and Funk take the sales figures and the pre-tax profit or loss figures, for the period 1961-1970 inclusive, of the defend-

Je suis d'avis que la somme de \$2,000 constituerait un juste dédommagement pour le remblai que le défendeur a déversé sur le bien en cause au cours des années. Je dois tenir compte de sa valeur du point de vue du propriétaire, or ce remblai avait quelque valeur pour lui. Il lui permettait d'exploiter son chantier de démolition de voitures sur ce terrain marécageux en dépression, de déplacer son stock à l'aide de lourdes grues et, par conséquent, il avait sans nul doute une valeur pour le propriétaire à la date de l'expropriation.

D. INDEMNITÉ POUR PRÉJUDICE COMMERCIAL, Y COMPRIS LES FRAIS DE NOUVELLE INSTALLATION, LES PERTES COMMERCIALES DUES À UN EMBLACEMENT MOINS FAVORABLE; FRAIS LÉGAUX SUPPLÉMENTAIRES, ETC.

C'est là, sans nul doute, la rubrique la plus difficile de toutes.

La réclamation de \$70,500 que le défendeur a présentée à ce titre est étayée par la preuve et les rapports de MM. Ronald Hawkins et John Funk (pièce D-42). MM. Funk et Hawkins sont respectivement président et représentant commercial d'une compagnie de St. Catharines (Ontario) dont la raison sociale est Canadian Corporation Brokers Co., Ltd.

Cette société a été constituée sous le régime de la *Real Estate and Business Brokers Act* de l'Ontario et elle se livre depuis quinze ans à la vente d'entreprises et de biens immobiliers. Au cours de cette période, plus de soixante-dix ventes ou fusions de corporations ont été réalisées et d'innombrables compagnies ont été étudiées en vue de déterminer leur valeur d'aliénation.

A la demande du défendeur, la Canadian Corporation Brokers a procédé, au cours de l'été 1971, à l'évaluation de la corporation défenderesse. Avant cela, la compagnie ne connaissait pas personnellement le défendeur et elle a principalement fondé ses extrapolations et ses conclusions sur les états financiers non vérifiés du défendeur pour les années 1961 à 1970 incluses.

A partir des chiffres de ventes et de bénéfices avant impôts ou de pertes de la corporation défenderesse, pour la période 1961 à 1970

ant corporation and from same, they conclude as follows (Exhibit D-42, p. 11):

From Part II we note that sales were on a modestly increasing trend from 1961 to 1968 and profits were shown each year. A rational expectation would be that sales would continue to increase and that the historically attained profits or greater would result. This was not the case.

Then, these witnesses take the pre-tax profits for the last five years (1964-68 inclusive) and apply a weighting factor to them after which they calculate the weighted average pre-tax profit for the years 1964-1968 inclusive at \$7,184.

This, they reason, would have been the profit which defendant corporation could reasonably have expected in 1969, 1970 and subsequent years if it had not been for the expropriation. They then proceed to make sales and profit assumptions for the future years through to 1976 which produces the following table (Exhibit D-42, p. 14):

Year	(Loss) Sustained or Profit Made	Calculated Expected Profit	Compensation
1969	\$ (6,971.00)	\$ 7,184.00	\$ 14,155.00
1970	(10,227.00)	7,184.00	17,411.00
1971	(8,000.00)	7,184.00	15,184.00
1972	(4,000.00)	7,184.00	11,184.00
1973	—	7,184.00	7,184.00
1974	3,000.00	7,184.00	4,184.00
1975	5,500.00	7,184.00	1,684.00
1976	8,000.00	7,184.00	—
			\$ 70,986.00

which, for the purposes of defendant's claim is rounded to \$70,500.

I find it necessary to make a number of comments about this valuation and defendant's claim that is based on it:

1. The report is based entirely on unaudited financial statements. This circumstance by itself reduces substantially the evidentiary value of this valuation. Two of the land appraisers, Mr. Brodrick, who was called by the defendant and Mr. Ford, who was called

includes, MM. Hawkins et Funk concluent ce qui suit (pièce D-42, p. 11):

[TRADUCTION] Il ressort de la partie II que les ventes ont suivi, de 1961 à 1968, une légère tendance à la hausse, et que des bénéfices apparaissaient chaque année. On pouvait raisonnablement s'attendre à ce que l'expansion des ventes se poursuive et se traduise par des bénéfices égaux ou supérieurs à ceux qui avaient été atteints dans le passé. Tel ne fut pas le cas.

Les témoins ont ensuite pris les bénéfices avant impôt pour les cinq dernières années (1964 à 1968 incluses) et leur ont appliqué un coefficient de pondération, après quoi ils ont établi à \$7,184 le bénéfice moyen pondéré avant impôt pour les années 1964 à 1968 incluses.

Selon leur raisonnement, tel aurait été le bénéfice auquel la corporation défenderesse pouvait logiquement s'attendre en 1969, 1970 et les années suivantes, si l'expropriation n'avait pas eu lieu. Puis ils ont extrapolé les chiffres de vente et les bénéfices pour les années à venir jusqu'en 1976, ce qui donne le tableau suivant (pièce D-42, p. 14):

[TRADUCTION]			
Année	(Perte) subie ou bénéfice réalisé	Bénéfice extrapolé	Indemnité
1969	\$ (6,971.00)	\$ 7,184.00	\$ 14,155.00
1970	(10,227.00)	7,184.00	17,411.00
1971	(8,000.00)	7,184.00	15,184.00
1972	(4,000.00)	7,184.00	11,184.00
1973	—	7,184.00	7,184.00
1974	3,000.00	7,184.00	4,184.00
1975	5,500.00	7,184.00	1,684.00
1976	8,000.00	7,184.00	—
			\$ 70,986.00

Aux fins de la réclamation du défendeur, le total est arrondi à \$70,500.

Il me paraît nécessaire de faire un certain nombre de commentaires sur cette évaluation et sur la réclamation correspondante du défendeur:

1. Le rapport est entièrement fondé sur des états financiers non vérifiés. De lui-même, ce fait réduit considérablement la valeur probante de cette évaluation. Deux des estimateurs fonciers, M. Brodrick, cité par le défendeur et M. Ford, cité par la demanderesse,

by the plaintiff, declined to utilize the income approach to value when appraising defendant's land because no audited figures were available and they refused to use the income approach on unaudited financial statements. I commented earlier on the way in which the year-end inventories were established for the purpose of defendant's unaudited financial statements. Mr. Skelton just "walked through the yard" and then made his very rough and arbitrary estimate. He conceded that these figures were not exact at all and "could be out \$10,000 pretty easily". Additionally, Mr. Paul Erickson, chartered accountant, of Burlington, Ontario, was called as a witness by the plaintiff and commented on the projections and prognostications of Messrs. Hawkins and Funk. Mr. Erickson is a member of a large auditing firm in Hamilton, has considerable experience in auditing the books of wrecking businesses. He attended in Court throughout the trial and heard all of the evidence adduced on behalf of the defendant. His opinion was that he would be hesitant to make any prognostications based on these unaudited financial statements; that with the discrepancies and inaccuracies admitted by Mr. Skelton, you could not be certain of anything. His exact words were: "To prognosticate in a case like this was a very dangerous exercise".

2. Subject report uses pre-tax profit figures for the years in question. The figures would have been substantially lower if the income tax payable in the years in question had been taken into consideration. I am of the opinion that the Court should look at after-tax profits rather than pre-tax profits. My brother, Gibson J., took this view in the case of *Florence Realty v. The Queen* [1967] 1 Ex.C.R. 226 at p. 241 as did Thurlow J. in the unreported Exchequer Court judgment in the case of *Thorne's Hardware v. The Queen* (judgment dated February 22, 1961—see page 25 of judgment).

3. Subject report is wrong in that it makes use of a weighted average which is not justifi-

ont refusé de prendre le revenu comme base de calcul pour évaluer le terrain du défendeur car ils ne disposaient d'aucun chiffre vérifié et ils se sont refusés à utiliser le revenu comme base de calcul en se fondant sur des états financiers non vérifiés. J'ai déjà commenté la façon dont les inventaires de fin d'exercice ont été établis pour dresser les états financiers non vérifiés du défendeur. M. Skelton a simplement [TRADUCTION] «traversé le chantier à pied» et il en a fait une évaluation très grossière et arbitraire. Il a reconnu que ces chiffres n'étaient pas exacts du tout et [TRADUCTION] «pouvaient assez facilement comporter une erreur de \$10,000». En outre, la demanderesse a cité comme témoin M. Paul Erickson, comptable agréé de Burlington (Ontario) qui a commenté les extrapolations et les prévisions de MM. Hawkins et Funk. M. Erickson est membre d'un important bureau de vérificateurs à Hamilton et il a une très grande expérience de la vérification des livres comptables d'entreprises de démolition. Il a suivi l'ensemble de l'instruction et entendu toute la preuve apportée au nom du défendeur. Selon lui, il hésiterait à faire aucune prévision sur la base de ces états financiers non vérifiés; compte tenu des contradictions et des inexactitudes reconnues par M. Skelton, on ne pouvait être sûr de rien. Selon ses propres termes: [TRADUCTION] «Faire des prévisions dans un tel cas était un exercice dangereux».

2. Le rapport en cause emploie les chiffres du bénéfice avant impôt pour les années en question. Les chiffres auraient été notablement inférieurs si l'on avait tenu compte de l'impôt sur le revenu payable pour les années en question. A mon avis, la Cour devrait examiner les bénéfices après impôt plutôt que les bénéfices avant impôt. Mon collègue le juge Gibson s'est prononcé dans ce sens dans l'arrêt *Florence Realty c. La Reine* [1967] 1 R.C.É. 226, à la p. 241, de même que le juge Thurlow dans un jugement non publié de la Cour de l'Échiquier rendu dans l'affaire *Thorne's Hardware c. La Reine* (jugement en date du 22 février 1961—voir page 25 du jugement).

3. Le rapport en cause emploie à tort une moyenne pondérée qui ne se justifie pas dans

fied in the circumstances of this case. Mr. Erickson's evidence was to the effect that a weighted average is only justified where there has been a definite upward trend in profits in recent years and the forecaster has sound grounds for believing that such trend will increase. Then in those circumstances, a weighted average may be justified. However, Mr. Erickson points out that no such trend was evident in the case of the defendant corporation.

Exhibit P-27 shows the after-tax profits of defendant corporation based on its own unaudited financial statements as follows:

Year	Profits after Taxes	Sales
1961	\$ 433.52	38,868.72
1962	4,416.68	67,404.13
1963	1,473.29	79,718.65
1964	1,010.11	76,911.95
1965	9,505.17	77,966.27
1966	6,191.99	58,611.84
1967	5,691.38	77,603.82
1968	4,296.21	71,599.47

From the above, it will be seen that there was really no upward trend, either in profit or in sales. The best year for profits was 1965, declining every year thereafter. The best year for sales was 1963, which declined slightly every year thereafter.

4. The assumptions made in the report on page 14 thereof concerning the losses and reduced profits for the years 1969 to 1975 inclusive are purely theoretical and are not based on any solid evidence upon which the authors would be entitled to rely. The losses shown for 1969, 1970 and 1971 on page 14 are not borne out by the company's own records. The projected losses thereafter are, in my opinion, pure guesses, with very little, if any, solid basis in fact.

5. The report purports to value inventory at selling price which would include, in normal circumstances, a profit to the defendant. Then the report purports to calculate loss of profit which, it concludes, is \$70,986. Thus,

les circonstances de l'espèce. Selon le témoignage de M. Erickson, une moyenne pondérée ne se justifie que lorsque les bénéfices des années récentes révèlent une tendance manifeste à la hausse et que celui qui établit les prévisions a de fortes raisons de croire que cette tendance va s'accélérer. Dans de telles circonstances, une moyenne pondérée peut se justifier. Cependant, M. Erickson fait remarquer qu'une tendance de ce type n'était pas manifeste dans le cas de la corporation défenderesse.

La pièce P-27 indique les bénéfices après impôt de la corporation défenderesse d'après ses propres états financiers non vérifiés:

[TRADUCTION]

Année	Bénéfices après impôt	Ventes
1961	\$ 433.52	38,868.72
1962	4,416.68	67,404.13
1963	1,473.29	79,718.65
1964	1,010.11	76,911.95
1965	9,505.17	77,966.27
1966	6,191.99	58,611.84
1967	5,691.38	77,603.82
1968	4,296.21	71,599.47

Il ressort de ce qui précède qu'il n'y avait en réalité aucune tendance à la hausse, ni dans les bénéfices ni dans les ventes. La meilleure année pour les bénéfices a été 1965, puis ils ont baissé chaque année. La meilleure année pour les ventes a été 1963, puis elles ont légèrement diminué chaque année.

4. Les hypothèses que l'on trouve à la page 14 du rapport et qui concernent les pertes et les bénéfices réduits pour les années 1969 à 1975 incluses sont purement théoriques et ne reposent sur aucune preuve solide sur laquelle leurs auteurs pourraient à bon droit se fonder. Les pertes indiquées à la page 14 pour 1969, 1970 et 1971 ne sont pas corroborées par les registres de la compagnie elle-même. Par conséquent, les extrapolations portant sur les pertes sont, à mon avis, de pures conjectures avec en réalité fort peu de base solide, à supposer qu'elles en aient.

5. Le rapport prétend établir le prix de vente du stock, qui, dans des conditions normales, engloberait le bénéfice du défendeur. Puis il vise à calculer la perte ou le bénéfice qui, conclut-il, s'établit à \$70,986. Ces deux cal-

there is some duplication in these two items. The defendant is not entitled to total compensation for loss of profits when the profit on the sale of its inventory has already been taken into consideration in arriving at an inventory valuation. In allowing the sum of \$35,000 as the value of defendant's inventory, I have valued same at the selling price, which takes into consideration a profit for the defendant.

In summary, I have reached the conclusion that the appraisal report of Messrs. Hawkins and Funk cannot be given any weight in considering the proper amount to be awarded to the defendant under this heading.

I have no doubt that the defendant suffered considerable business disturbance commencing in mid 1969 when he was dispossessed. He did not get relocated until mid 1970, so he lost one complete year at the outset.

The evidence is clear that it takes many years to build up an inventory of wrecks such as the one the defendant had in mid 1969. At his new location, he was able only to acquire an inventory of about 100 cars by the end of 1970. By the end of 1971, he had been able to increase the inventory figure to somewhere between 250 and 300 cars.

During his last five full years in business (1964-1968), the average sales were about \$73,000 per year. During the said five year period, the average profits were in the order of \$5,300 per year, after deduction for income tax.

Using these figures as a guide, I am of the opinion that defendant is entitled to compensation for about 75% of an average year's profit for 1969 because he was put out of business in April of 1969. He did not get started in his new location until half of 1970 had gone by. Additionally, his business was very poor in the remainder of 1970 for two reasons: first, it was difficult to get to his new location because of road construction and relocation, etc., and, second, he had no inventory, he had nothing to sell, and this adversely affected his business to a very great extent. I, therefore, feel that he is entitled to compensation in the order of 75% of

culs aboutissent par conséquent à un double emploi. Le défendeur ne peut recevoir la totalité de l'indemnité pour perte de bénéfice si l'on a déjà tenu compte du bénéfice réalisé sur la vente de son stock dans l'évaluation du stock. En accordant la somme de \$35,000 représentant la valeur du stock du défendeur, j'ai estimé le stock sur la base de son prix de vente, qui tient compte du bénéfice du défendeur.

En bref, je suis arrivé à la conclusion qu'il est impossible d'accorder aucun crédit au rapport d'expertise de MM. Hawkins et Funk pour estimer quelle somme il convient d'accorder au défendeur à ce titre.

Je ne doute pas que le défendeur ait subi un grave préjudice commercial dès le moment où il a été dépossédé de son bien, au milieu de l'année 1969. Il ne s'est réinstallé qu'au milieu de 1970, il a donc perdu dès le départ une année entière.

Il ressort clairement de la preuve qu'il faut de nombreuses années pour constituer un stock d'épaves de voitures tel que celui que possédait le défendeur au milieu de l'année 1969. A la fin de 1970, il n'avait pu acquérir sur son nouvel emplacement qu'un stock d'environ 100 voitures. A la fin de 1971, il avait pu accroître son stock jusqu'à 250 à 300 voitures environ.

Au cours de ses cinq dernières années de pleine activité (1964 à 1968), le chiffre moyen de ses ventes s'établissait à \$73,000 environ par année. Durant cette période de cinq ans, les bénéfices moyens étaient de l'ordre de \$5,300 par an, après déduction de l'impôt sur le revenu.

En me basant sur ces chiffres, j'estime que le défendeur a droit pour l'année 1969 à une indemnité couvrant environ 75% du bénéfice annuel moyen, car il a été évincé de son entreprise en avril 1969. Il n'a pu reprendre ses activités sur son nouvel emplacement avant le milieu de l'année 1970. En outre, la marche de ses affaires a été très lente au cours de la deuxième partie de 1970 et ce, pour deux raisons: premièrement, l'accès de son nouvel emplacement était rendu très difficile du fait des travaux de construction et de réaménagement routier, etc.; et, deuxièmement, il ne possédait aucun stock, il n'avait rien à vendre, ce

an average year's profit for 1970. In 1971, he had the same two problems as in 1970, but to a lesser extent, as is evidenced by his increased sales in 1971 (\$45,000) over 1970 (\$20,000). I would accordingly allow him compensation in 1971 in the order of one-half of an average year's profit.

I believe he will continue to be affected in 1972 and 1973, but to a much lesser extent. By then, he will, in the normal course of events, have replenished his inventory even more. The roads to and from Welland, Port Colborne and the surrounding customer areas will be completed, the tunnel under the new canal will be installed resulting in a much better flow of traffic than was the case with the old canal where traffic was a problem because there were only vertical lift bridges traversing the canal. In my view, by 1974, defendant, both location wise and business wise, will be in at least as favourable a position as he was at the time his business was dislocated by the taking of possession by the expropriating authority.

Having regard to all of these matters, I would fix the amount under this heading at \$15,000 and I so assess this element of the value of the expropriated property to the defendant.

To recapitulate, the defendants are entitled to compensation as follows:

A. Compensation for land and improvements—except stoning	\$ 25,698.47
B. Compensation for defendant's inventory of wrecked cars and trucks	35,000.00
C. Compensation for stoning areas of subject property	2,000.00
D. Compensation for business disturbance including cost of relocation, business losses because of a less favourable site; additional legal expenses, etc.	15,000.00
Total	\$ 77,698.47

In my view, the said sum of \$77,698.47 will adequately compensate the defendants for every element of the value of the expropriated

qui a causé un tort considérable à son entreprise. Je suis par conséquent d'avis qu'il a droit, pour 1970, à une indemnité de l'ordre de 75% du bénéfice annuel moyen. En 1971, il se heurtait aux deux mêmes problèmes, mais à un moindre degré, ainsi que le montre l'augmentation de ses ventes en 1971 (\$45,000 contre \$20,000 en 1970). Je lui accorderais donc, pour l'année 1971, une indemnité de l'ordre de la moitié du bénéfice annuel moyen.

Je pense qu'il continuera à subir le contre-coup de l'expropriation en 1972 et 1973, mais à un bien moindre degré. Après cela, il aura normalement reconstruit et même augmenté son stock. Les routes reliant Welland, Port Colborne et les zones commerciales avoisinantes seront achevées, le tunnel sera percé sous le nouveau canal, permettant une circulation beaucoup plus fluide que par le passé, car le vieux canal, qui n'était traversé que par des ponts levants, constituait un obstacle pour la circulation. A mon avis, tant du point de vue de l'emplacement que de son entreprise, la situation du défendeur sera redevenue, dès avant 1974, aussi bonne qu'elle l'était au moment où son entreprise a été désorganisée par l'acquisition de son bien par l'autorité expropriante.

Compte tenu de tout ce qui précède, j'accorderais à ce titre une somme de \$15,000 représentant cet élément de valeur, pour le défendeur, du bien exproprié.

Pour récapituler, les défendeurs ont droit à l'indemnité suivante:

A. Indemnité pour le terrain et les aménagements—remblai excepté	\$ 25,698.47
B. Indemnité pour le stock d'épaves de voitures et de camions du défendeur ..	35,000.00
C. Indemnité pour les travaux de remblai effectués sur le bien en cause	2,000.00
D. Indemnité pour préjudice commercial, y compris les frais de nouvelle installation, les pertes commerciales dues à un emplacement moins favorable; frais légaux supplémentaires, etc.	15,000.00
Total	\$ 77,698.47

A mon avis, cette somme de \$77,698.47 constituera pour les défendeurs une juste indemnisation de tous les éléments de valeur du

property in accordance with the legal principles herein cited.

The defendants delivered vacant possession of the lands expropriated to the St. Lawrence Seaway Authority on April 8, 1969 and on that same day, received from the said expropriating authority the sum of \$63,800.80 on account of compensation.

As I have fixed the amount of \$77,698.47 as the compensation to which the defendants are entitled, the defendants are entitled to recover from the plaintiff the sum of \$13,897.67 with interest on that amount at the rate of 5% per annum from April 8, 1969 to the date of judgment herein. The defendants are also entitled to their costs to be taxed.

As stated earlier herein, counsel for the defendants stipulated that neither of the personal defendants had any interest in the subject property or business at date of expropriation and agreed that any and all compensation awarded herein was payable to the corporate defendant.

On this basis, therefore, the plaintiff is entitled to make all payments due under this judgment to the defendant Dain City Auto Wreckers Limited.

bien exproprié, conformément aux principes juridiques qui ont été mentionnés.

L'Administration de la voie maritime du St-Laurent est entrée en possession des terrains expropriés le 8 avril 1969 et, ce même jour, elle a remis aux défendeurs la somme de \$63,800.80 à titre d'acompte sur l'indemnité d'expropriation.

Étant donné que j'ai fixé le montant de l'indemnité payable aux défendeurs à \$77,698.47, la demanderesse versera aux défendeurs la somme de \$13,897.67 portant intérêt au taux annuel de 5% à compter du 8 avril 1969 jusqu'à la date du présent jugement; elle paiera en outre aux défendeurs leurs frais d'action taxés.

Ainsi qu'il a été dit plus haut, l'avocat des défendeurs a précisé que les personnes physiques défenderesses n'avaient, ni l'une ni l'autre, de droit sur le bien en cause ou l'entreprise à la date de l'expropriation et il a reconnu que toute indemnité accordée par la Cour était payable à la corporation défenderesse.

Par conséquent, la demanderesse adressera toutes les sommes dues en vertu du présent jugement à la défenderesse, la Dain City Auto Wreckers Limited.