

DROIT MUNICIPAL — Évaluation — Plainte — Contestation liée — Appel — Rôle de la Cour provinciale et de la Cour d'appel — Injustice réelle — Valeur réelle — Valeur de remplacement — Valeur économique — *James MacLaren c. Cité de Buckingham, Cité de Buckingham c. James MacLaren, C.A. Montréal, 30 juillet 1973, nos 12383 et 12384* — G.H. Montgomery, Antoine Rivard et François Lajoie, JJ.

Jacques L'Heureux

Volume 6, numéro 2, 1975

URI : <https://id.erudit.org/iderudit/1059667ar>

DOI : <https://doi.org/10.7202/1059667ar>

[Aller au sommaire du numéro](#)

Éditeur(s)

Éditions de l'Université d'Ottawa

ISSN

0035-3086 (imprimé)

2292-2512 (numérique)

[Découvrir la revue](#)

Citer cette note

L'Heureux, J. (1975). DROIT MUNICIPAL — Évaluation — Plainte — Contestation liée — Appel — Rôle de la Cour provinciale et de la Cour d'appel — Injustice réelle — Valeur réelle — Valeur de remplacement — Valeur économique — *James MacLaren c. Cité de Buckingham, Cité de Buckingham c. James MacLaren, C.A. Montréal, 30 juillet 1973, nos 12383 et 12384* — G.H. Montgomery, Antoine Rivard et François Lajoie, JJ. *Revue générale de droit*, 6(2), 447-462. <https://doi.org/10.7202/1059667ar>

Droits d'auteur © Faculté de droit, Section de droit civil, Université d'Ottawa, 1975

Cet document est protégé par la loi sur le droit d'auteur. L'utilisation des services d'Érudit (y compris la reproduction) est assujettie à sa politique d'utilisation que vous pouvez consulter en ligne.

<https://apropos.erudit.org/fr/usagers/politique-dutilisation/>

DROIT MUNICIPAL — Évaluation — Plainte — Contestation liée — Appel — Rôle de la Cour provinciale et de la Cour d'appel — Injustice réelle — Valeur réelle — Valeur de remplacement — Valeur économique — *James MacLaren c. Cité de Buckingham, Cité de Buckingham c. James MacLaren, C.A.* Montréal, 30 juillet 1973, nos 12383 et 12384 — G.H. Montgomery, Antoine Rivard et François Lajoie, JJ.

Le propriétaire ne saurait demander que son évaluation soit fixée à un montant moindre que celui qu'il a indiqué comme étant le montant juste dans sa plainte au conseil, quelle que soit la valeur réelle établie par la preuve, ni être admis à invoquer devant la cour de première instance et la Cour d'appel d'autres griefs que ceux soumis au conseil et sur lesquels celui-ci s'est prononcé.

Le montant indiqué par le propriétaire dans sa plainte est une reconnaissance qui équivaut à aveu et sert à lier la contestation entre la corporation municipale et le contribuable devant le conseil.

Une Cour, siégeant en appel, ne doit pas s'ingérer dans les décisions administratives des corps municipaux, à moins qu'il ne soit bien établi qu'elles sont basées sur des principes erronés en droit ou constituent des injustices graves et réelles à l'endroit du contribuable.

L'article 511 de la Loi des cités et villes exprime d'une façon codifiée, une règle établie par la jurisprudence.

Dans le cas sous étude, à savoir l'évaluation d'une centrale hydro-électrique, le critère de comparaison de ventes sur le marché libre ne peut être utilisé car la preuve n'a pas révélé qu'il existait de telles ventes.

En droit, et conformément à une jurisprudence constante et bien établie, la valeur économique ou le coût de remplacement déprécié, ou les deux, peuvent être considérés selon que la preuve le justifie.

Chaque cas en est un d'espèce et la valeur réelle d'un bien ne peut être appréciée in abstracto, mais bien in concreto, eu égard à toutes les circonstances qui l'affectent, telles que révélées par la preuve.

L'évaluation portée au rôle, laquelle était basée sur la seule valeur de remplacement, aurait été cause d'une injustice réelle et importante.

C'est avec raison que le juge a tenu compte de la valeur économique et de la valeur de remplacement dépréciée dans des proportions égales.

Appel d'un jugement de la Cour provinciale (Hull), rendu par M. le juge Orville Frenette (le 10 juin 1969), cassant une décision du conseil de la cité de Buckingham et fixant la valeur d'une centrale hydro-électrique. Appel rejeté.

M. LE JUGE MONTGOMERY. — For the reasons given by my colleague Mr. Justice Lajoie, I would dismiss these appeals with costs, subject to the correction to the judgment *a quo* suggested by my colleague.

M. LE JUGE RIVARD. — Je partage l'opinion de mon collègue, M. le juge Lajoie. Comme lui, pour les motifs qu'il expose et auxquels je souscris, je rejetterais ces deux appels avec dépens tout en corrigeant l'erreur de calcul que souligne M. le juge Lajoie.

M. LE JUGE LAJOIE. — Les deux parties se pourvoient contre le jugement final de la Cour provinciale du district de Hull rendu le 10 juin 1969 qui maintient l'appel de MacLaren à l'encontre de l'évaluation municipale d'aménagements de nature immobilière et fixe celle-ci à \$4 042 137,50 pour l'année d'imposition 1968.

Sur le territoire de la cité de Buckingham, James MacLaren Company Limited possède des biens immeubles dont, sur le lot 535-6, des bâtisses, un barrage et une centrale hydro-électrique. La compagnie exploite les chutes Dufferin sur la rivière La Lièvre pour la production d'électricité.

L'évaluation de ces biens, qui fait l'objet du litige, est portée au rôle d'évaluation municipale pour l'année 1968 à une valeur de \$5 684 525,00, pièce I-2, d.c. 66. La Compagnie proteste auprès du Conseil par sa lettre du 13 mars 1968, pièce I-4, d.c. 69, qui se termine ainsi: —

«We... would consider a fair Valuation of our property to be \$4 129 680.00 and request you revise your Valuation Roll accordingly.»

Le 30 avril 1968, le Conseil de la cité entend la plainte et réduit l'évaluation à \$5 116 295,00, soit d'environ dix pour cent, pièce I-1, d.c. 65. Le rôle est homologué selon l'article 498 de la Loi des cités et villes, S.R.Q. 1964, chap. 193.

En vertu des articles 504 *seq.* la compagnie en appelle à la Cour provinciale; par son avis d'appel elle conclut que la décision du Conseil rendue le 30 avril 1968 et l'homologation du rôle quant à elle soient annulées et qu'il soit déclaré «que l'évaluation des immeubles construits sur le lot ci-haut mentionné ne devrait pas excéder le montant de \$2 921 475,00.»

Le dispositif du jugement de la Cour provinciale se lit ainsi, d.c. page 395: —

«CASSÉ et ANNULÉ la décision du conseil de l'intimée de porter à la somme de \$5 116 295,00 l'évaluation de partie des terrains et bâtisses de l'appellante, soit le lot 535-6 des livres de renvoi officiel du cadastre officiel de Buckingham avec édifices dessus érigés consistant en un barrage et une centrale électrique (chutes Dufferin), au rôle d'évaluation homologué le 30 avril, 1968;

FIXE cette évaluation à \$4 042 137,50; ORDONNE à l'intimée de modifier en conséquence, son rôle d'évaluation pour l'année 1968.

Le TOUT avec dépens contre l'intimée.»

Par son appel à notre Cour, la compagnie demande d'infirmar cette décision et de fixer l'évaluation des immeubles concernés à \$2 921 475,00; par le sien la cité conclut que l'évaluation soit portée à \$5 492 075,00, d.c. 3, page 397. Cependant par son mémoire, page 45, elle soumet que l'évaluation doit être fixée à \$4 930 570,00.

L'article 485.1 de la Loi des cités et villes édicte:—

«Il est du devoir des estimateurs de faire, chaque année, au temps et en la manière ordonnés par le Conseil, l'évaluation des biens imposables de la municipalité, suivant leur valeur réelle.»

C'est cette valeur réelle qui doit être portée au rôle et c'est elle que les estimateurs d'abord, puis le Conseil et la Cour provinciale devaient chercher à établir aussi exactement que possible.

Il est bon de rappeler dès maintenant ces dispositions de la Loi des cités et villes applicables à la Cour provinciale saisie d'un appel en vertu de l'article 504:

«510. Le Tribunal peut, par son jugement, confirmer la décision dont l'appel est porté, l'annuler ou la modifier, ou rendre telle décision que le Conseil ou le Bureau de révision aurait dû rendre originairement, ou lui ordonner d'exercer les attributions qui font l'objet du recours.

511. La décision ne peut être infirmée que dans le cas où une injustice réelle a été commise, et nullement à cause d'une variation ou d'une irrégularité de peu d'importance.»

Le rôle de la Cour d'appel sur pourvoi à l'encontre du jugement de la Cour provinciale, est de voir si le juge s'est manifestement trompé dans l'appréciation des faits, ou a erré en droit en rendant la décision qui selon lui aurait dû être rendue par le conseil, et si elle est d'avis que oui, décider quelle aurait dû être cette décision.

Ici, les deux parties sont d'accord qu'il n'y a pas d'erreur manifeste dans l'appréciation des faits faite par le premier juge, telle qu'on la retrouve au jugement.

La valeur réelle qui doit apparaître au rôle d'évaluation et servir de base à l'imposition des taxes municipales, a, comme l'écrit le juge de première instance, été maintes fois définie par la doctrine et la jurisprudence: c'est le prix qu'un acheteur qui n'est pas obligé d'acheter payerait pour un immeuble, et qu'un vendeur, qui n'est pas obligé de vendre, accepterait comme prix de vente de cet immeuble.

LE JUGEMENT. — Après avoir exposé les prétentions des parties, et leurs conclusions, rappelé les faits établis par la preuve, puis analysé les prétentions des experts entendus de part et d'autre, le premier juge recherche quels sont les critères qui doivent le guider dans la détermination de la valeur réelle des immeubles de MacLaren. Après une étude de la jurisprudence il conclut que trois critères d'évaluation sont reconnus: la valeur de comparaison, la valeur de remplacement dépréciée, la valeur économique.

La preuve n'ayant pas révélé de ventes au Québec de complexes hydroélectriques comparables à celui de MacLaren, les expropriations n'étant pas des cessions faites librement, le critère de comparaison est écarté pour fixer la valeur réelle. Après avoir analysé plusieurs des décisions qu'il cite, le juge écrit, page 378:—

«Nous croyons qu'il ressort clairement de cette analyse jurisprudentielle que l'évaluation municipale des immeubles précités doit se faire au moyen des critères de la valeur de remplacement dépréciée et de la valeur économique.»

Le juge procède ensuite à fixer la valeur réelle en utilisant pour moitié chacun des deux facteurs qu'il retient, il en fait une moyenne, d.c. page 389:—

«Nous sommes d'opinion qu'en utilisant une base de 50% fondée sur la valeur de remplacement dépréciée et 50% sur la valeur économique des immeubles impliqués dans cette cause, nous sommes certains de trouver une valeur théorique qui se rapprochera le plus près possible de la valeur réelle.»

Le juge n'explique pas cependant pourquoi il utilise en proportion égale ces deux facteurs, plutôt que d'attacher plus d'importance à l'un ou à l'autre ou de ne considérer qu'un seul des deux.

Les parties admettent que la valeur de remplacement dépréciée est \$5 678 800.00, d.c. 112, 133 et 318; le juge en déduit \$185 725.00, soit la valeur portée au rôle de deux bâtisses désuètes, que la compagnie voulait démolir, ce qu'elle ne fit pas à la demande de la cité; il ne trouve à ces bâtisses aucune valeur et note que l'évaluateur de la municipalité avait lui-même recommandé

cette réduction au Conseil qui n'a pas suivi son avis. La valeur physique ou valeur de remplacement dépréciée est établie à \$5 492 275.00 dont la moitié est \$2 746 137.50.

Notons immédiatement une erreur de calcul dont il faudra tenir compte au besoin. \$5 678 800.00 moins \$185 725.00 donnent \$5 493 075.00 dont la moitié est \$2 746 537.50.

La valeur économique des installations est fixée à \$2 592 000.00 soit \$3 840 000.00 moins 32.5% pour la machinerie incluse dans ce chiffre et qui n'est pas taxable. La moitié de cette valeur est \$1 296 000.00.

L'addition des chiffres de \$2 746 136.50, la moitié de la valeur de remplacement dépréciée établie par le juge, et de \$1 296 000.00, la moitié de la valeur économique qu'il trouve, donne \$4 042 137.50 à laquelle est établie la valeur réelle des immeubles de la compagnie.

Une fois corrigée l'erreur de calcul, l'on arrive en suivant le même raisonnement, à une valeur réelle de \$4 042 537.50 soit seulement \$400.00 de plus que celle établie par le jugement.

LES APPELS. — James MacLaren Co. Ltd. soumet que le juge de première instance a erré en droit, vu les circonstances particulières de la cause et les conclusions de fait auxquelles il en est venu, en accordant une importance égale à la valeur physique dépréciée et à la valeur économique. Elle prétend qu'il s'agit d'un cas où seule la valeur économique aurait dû être considérée, ou subsidiairement, où la valeur économique aurait dû être un critère prépondérant dans l'établissement de la valeur réelle.

C'est ce qui l'amène à conclure que la valeur réelle de ces biens est celle établie par l'ingénieur Mallory, soit la valeur économique, estimée être de \$3 130 000.00 à \$3 840 000.00 moins 32.5% de ce chiffre pour la machinerie non taxable.

La compagnie suggère que tout au plus, l'évaluation devrait être fixée à la valeur économique maximum de \$3 830 000.00 moins 32.5% ou encore à un chiffre moyen entre \$3 130 000.00 et \$3 830 000.00, soit \$3 500 000.00 moins 32.5% (ou \$1 137 500.00) laissant une valeur réelle de \$2 362 500.00 pour les biens imposables. Comme dans son avis d'appel MacLaren conclut à la réduction de l'évaluation à \$2 921 475.00 elle serait satisfaite de ce chiffre. L'on ne peut nous demander de réduire l'évaluation à un montant inférieur à celui que comportent les conclusions de l'avis d'appel.

D'autre part, la cité soutient que seule la valeur de remplacement dépréciée admise par les parties doit servir de base à la fixation de la valeur réelle. Au chiffre de \$5 678 800.00 applicable aux constructions, elle ajoute \$2 725.00 pour le terrain, soit un total de \$5 684 525.00. Elle demande de porter l'évaluation fixée par la Cour provinciale à \$4 930 570.00 plutôt qu'au chiffre de \$5 492 275.00 mentionné à son avis d'appel. La cité soumet que l'écart de \$753 955.00 entre la valeur de remplacement dépréciée du terrain et des constructions et le chiffre auquel elle nous demande de fixer l'évaluation tient compte de tous les facteurs révélés par le dossier. La cité ne conteste pas que la somme de \$185 725.00 ait été à bon droit déduite de la valeur de remplacement par le premier juge pour les bâtisses désuètes et non utilisées.

LA QUESTION EN LITIGE. — Tel que le litige lui fut soumis, il s'agissait pour la Cour provinciale de déterminer quelle était la valeur réelle des biens de l'appelante à porter au rôle d'évaluation pour l'année 1968 et nulle autre. Elle devait voir comment l'établir, et j'ai rappelé plus haut comment elle le fit en utilisant en parts égales les deux facteurs de valeur de remplacement dépréciée et de valeur économique. Eu égard à ce que nous soumettent les parties, il s'agit maintenant de voir si le jugement frappé d'appel a rendu la décision qui devait être rendue par le Conseil sur la plainte de MacLaren, puis si la valeur économique seule doit être prise en considération, ou la valeur physique dépréciée seule, ou les deux, et alors dans quelles proportions.

L'EFFET SUR LE LITIGE DE LA PLAINTÉ DE JAMES MACLAREN CO. LTD. — Avant d'entrer dans l'étude du fond du litige, la solution d'un problème préliminaire s'impose parce qu'elle peut décider du sort de l'appel de la compagnie.

J'ai cité plus haut, de la page 71 du dossier, les mots qui terminent la plainte portée par MacLaren au Conseil de la cité de Buckingham le 13 mars 1968, pièce I-4. La compagnie y écrit qu'elle considère une juste évaluation de ses biens être de \$4 129 680.00 et demande au conseil de reviser en conséquence le rôle d'évaluation.

En indiquant ce chiffre, la compagnie se conformait évidemment aux prescriptions de l'article 495 de la Loi des cités et villes, qui édictent: —

«495. Dans cet intervalle (30 jours après l'avis public du dépôt du rôle) quiconque croit devoir se plaindre du rôle tel que préparé, pour lui-même ou pour un autre, peut en appeler au Conseil ou au Bureau de revision, en donnant à cette fin, au greffier ou au secrétaire du Bureau de revision, *un avis par écrit contenant les motifs de sa plainte*, et, s'il se plaint que l'évaluation de ses propriétés est trop élevée, *il doit mentionner dans l'avis le montant de l'évaluation qu'il reconnaît juste.*»

Le but de cette disposition impérative est évidemment de restreindre le débat entre la municipalité et le contribuable, et de forcer celui-ci à dire les conclusions auxquelles il tend. La déclaration de MacLaren équivaut à dire, dans ce qui peut être assimilé à un aveu, que tant que le conseil ne fixera pas l'évaluation à plus de \$4 129 680.00 elle n'a pas de motif de se plaindre. Peut-elle ensuite devant la Cour provinciale ou la Cour d'appel, demander que son évaluation soit fixée à moins de celle qu'elle a reconnue juste? Je ne le crois pas.

Je l'ai déjà dit, en vertu de l'article 510 le tribunal de première instance devait rendre la décision qu'à son avis le Conseil aurait dû rendre originairement. Seulement le Conseil ne pouvait être justifié, sur la plainte telle que portée contre le rôle, de réduire l'évaluation à moins que \$4 129 680.00 pour les biens que ce chiffre comprenait.

Je suis aussi d'avis qu'après avoir indiqué ce chiffre qu'elle reconnaissait juste, James MacLaren Co. Ltd. ne pouvait subséquemment, comme elle l'a fait dans son avis d'appel à la Cour provinciale et son inscription du jugement de la Cour provinciale à la Cour d'appel, rechercher une conclusion plus avantageuse que celle qu'elle recherchait devant le conseil et demander de réduire son évaluation à seulement \$2 921 475.00; une objection à la preuve tendant à établir une valeur réelle moindre que celle reconnue juste aurait dû être maintenue, mais elle ne semble pas avoir jamais été faite.

La plainte au Conseil ne dit pas que l'évaluation réclamée est une évaluation maximum mais indique un chiffre bien précis, comme l'exige l'article 495.

Ce n'est que dans l'avis d'appel à la Cour provinciale et dans l'inscription en appel à cette Cour que la compagnie demande de fixer la valeur réelle de ses immeubles à un montant qui n'excède pas la somme de \$2 921 475.00. S'il était permis de procéder ainsi, le but évident recherché par la disposition contenue à l'article 495 serait frustré.

Je remarque en passant d'ailleurs dans les notes et autorités soumises par les procureurs de la compagnie au juge de première instance le 14 mai 1969, que ceux-ci soumettaient subsidiairement qu'une évaluation maximum de \$4 040 762.50 soit fixée, soit \$1 375.00 seulement de moins que celle dont décida le jugement.

C'est mon avis que malgré les conclusions de son avis d'appel à la Cour provinciale comme à la Cour d'appel, la compagnie ne saurait maintenant chercher à obtenir que l'évaluation soit fixée à moins que le chiffre qu'elle a indiqué au conseil comme étant celui d'une évaluation qu'elle reconnaît juste, quelle que soit la valeur réelle établie par la preuve, et qu'elle ne saurait

être admise à invoquer devant la Cour de première instance et la Cour d'appel d'autres griefs que ceux soumis au Conseil et sur lesquels celui-ci s'est prononcé.

Dans la plainte du 13 mars 1968 la compagnie ne s'attaque en rien à la méthode suivie par les évaluateurs municipaux dans l'établissement de la valeur réelle de ses biens, n'invoque pas que seule la valeur économique des installations de la centrale hydro-électrique aurait dû être considérée, mais seulement que l'évaluation portée au rôle en 1968 constitue une augmentation non justifiée par rapport à celle de 1967 ainsi qu'à celle de 1965 qui avait été établie d'accord mutuel, alors qu'aucune amélioration n'avait été faite à plusieurs bâtisses. Elle souligne encore que toute augmentation du coût de construction depuis 1967 est à son avis compensée par la dépréciation des bâtisses.

PIGEON HOLE PARKING (EASTERN CANADA) vs CITÉ DE DORVAL et COMMISSION DES ÉCOLES CATHOLIQUES DE LA CITÉ DE DORVAL, 1969 B.R. 1936.

Il s'agissait là d'un appel à notre Cour du jugement de la Cour provinciale qui avait confirmé la décision du Conseil municipal sur un appel aux termes de l'article 504 de la Loi des cités et villes.

Le juge de la Cour de Magistrat, écrivait:—

«En appel, sous l'article 504, l'horizon du tribunal est limité à ce qu'était la juridiction du Conseil de ville; il ne peut connaître d'autre situation que celle qui pouvait légalement être soumise au conseil et décidée par lui sur la plainte du contribuable.»

Cet énoncé est cité avec approbation par monsieur le juge Taschereau de la Cour d'appel, avec l'opinion duquel messieurs les juges Casey et Rinfret furent d'accord.

Je ne vais pas jusqu'à penser, comme peut le laisser entendre cette décision, que l'article 495 a tel effet que d'empêcher le contribuable qui se plaint de l'évaluation de ses biens, sur appel de la décision du conseil à la Cour provinciale, de prouver les motifs pour lesquels il reconnaît juste une évaluation qu'il indique. Quoiqu'il doive énoncer les motifs de sa plainte, le plaignant n'est pas par le texte tenu de dire comment et de quelle manière il en est arrivé au chiffre qu'il propose. Ce peut être qu'à son avis il est justifié par la valeur économique de ses biens, leur valeur de remplacement dépréciée, ou la combinaison de ces deux facteurs.

Ce que décida en somme notre Cour dans la cause de *Pigeon Hole Parking vs Cité de Dorval* est que sur appel de l'évaluation de ses biens le contribuable ne pouvait par la même procédure attaquer la validité du rôle tout entier et je partage cet avis.

J'ai cité plus haut l'article 511 de la Loi des cités et villes. Il édicte que la décision du conseil ne peut être infirmée que dans le cas où une injustice réelle a été commise. Une Cour d'appel ne saurait donc à mon avis décider qu'il y a injustice réelle à fixer une évaluation à un chiffre voisin de celle que le contribuable a lui-même reconnu juste. Cette reconnaissance équivaut à aveu et sert à lier la contestation entre la municipalité et le contribuable devant le Conseil.

En toute justice pour MacLaren il faut cependant noter, comme l'admet la cité dans son mémoire, page 14, que le chiffre de \$4 129 680.00 qu'elle reconnaît être une juste évaluation de ses biens par sa plainte du 13 mars 1968 incluait d'autres immeubles que ceux qui font l'objet du présent litige. La compagnie protestait alors contre l'évaluation de \$5 945 175.00 portée au rôle non seulement pour le lot numéro 535-6 qui nous concerne seul, mais contre l'évaluation d'autres biens. Tel qu'il appert de la pièce I-2, d.c. page 66 au rôle, l'évaluation de la centrale électrique elle-même, excluant le terrain, n'était que de \$5 684 525.00 laissant \$260 650.00 pour l'évaluation d'autres biens qu'il faut, adoptant le calcul le plus favorable à la compagnie, déduire de la valeur réelle admise être \$4 129 680.00. Le solde est de \$3 869 030.00 et c'est ce montant que je

considère avoir été reconnu juste par MacLaren et être la valeur réelle reconnue de ceux de ses biens qui font l'objet du litige.

Entre cette somme de \$3 869 030.00 et l'évaluation de \$4 042 137.50 fixée par la Cour provinciale la différence est de \$173 107.50 seulement et représente une divergence d'un peu plus que 4%. Il s'agit bien là selon les termes de l'article 511 d'une variation de peu d'importance dont on ne peut dire qu'elle cause une injustice réelle à la compagnie. Qui dira à 4% près quelle est la valeur réelle d'une centrale hydro-électrique?

Je conclus de là que l'appel de James MacLaren ne saurait être accueilli et je le rejeterais avec dépens.

L'ÉVALUATION DOIT-ELLE ÊTRE PORTÉE À PLUS QUE \$4 042 137.50? — Vu les conclusions auxquelles j'en suis arrivé plus haut il ne reste qu'à examiner le mérite de l'appel de la cité de Buckingham et voir si comme elle le soutient, la valeur réelle des biens qui font l'objet du litige doit être portée de \$4 042 137.50 à \$4 930 570.00 ou à un chiffre intermédiaire.

L'article 511 de la Loi des cités et villes exprime d'une façon codifiée, une règle établie par la jurisprudence: un tribunal d'appel ne doit pas intervenir dans l'évaluation faite par les estimateurs ou le conseil à moins qu'il ne soit démontré qu'une injustice substantielle en ait résulté. Voir l'arrêt *Pigeon Hole Parking vs Cité de Dorval*, précité, et les décisions suivantes:

QUEBEC APARTMENTS LTD. vs CITÉ DE QUÉBEC, 45 R.L. 283.

CANADA CEMENT Co. et ST-LAURENT LAND CO. vs VILLE DE MONTRÉAL-EST, 35 B.R. 410.

GUY TOWERS vs CITÉ DE MONTRÉAL, 1968 B.R. 277.

VILLE DE MONTRÉAL vs SUN LIFE ASSURANCE CO. LTD., 1952, 2d. L.R. 81 décision du Conseil privé confirmant

SUN LIFE ASSURANCE CO. LTD. vs CITY OF MONTREAL, 1950 R.C.S. 220.

De ces décisions et de plusieurs autres, il se dégage qu'une Cour, siégeant en appel, ne doit pas s'ingérer dans les décisions administratives des corps municipaux à moins qu'il ne soit bien établi qu'elles sont basées sur des principes erronés en droit ou constituent des injustices graves et réelles à l'endroit du contribuable. Dans l'affaire *Sun Life Assurance Co. Ltd.*, monsieur le juge en chef Rinfret, de la Cour Suprême, écrivait, cité avec approbation par le Conseil privé:

«I do not think that it is the function of the Court, acting as third Appeal Court, to proceed to a detailed calculation of what the valuation should be.»

Dans le cas sous étude, la compagnie MacLaren s'est attachée par la preuve à démontrer que seule la valeur économique de ses biens devait être prise en considération pour la fixation de la valeur réelle de ceux-ci, la cité de Buckingham à démontrer que seul le coût de remplacement déprécié des mêmes biens devait entrer en ligne de compte.

Le juge a tenu compte également des deux facteurs, écartant celui de comparaison de ventes sur le marché libre de pareilles entreprises puisque la preuve n'a pas révélé qu'il en existait.

Je suis d'accord qu'en droit, et conformément à une jurisprudence constante et bien établie, que l'un ou l'autre de ces facteurs, ou les deux, peuvent être considérés selon que la preuve le justifie. Outre les décisions dans les affaires *Sun Life Assurance Co. et Pigeon Hole Parking*, soutiennent cette proposition les arrêts suivants:—

DYZAK BROTHERS AMUSEMENT REG'D vs VILLE DE CADILLAC, 1952 B.R. 311.

DOMINION ENGINEERING WORKS LTD. vs CITÉ DE LACHINE, 1966 B.R. 621.

FANABERIA vs VILLE DE MONTRÉAL, 1956 C.S. 124.

GUY TOWERS INC. vs CITÉ DE MONTRÉAL, 1968 B.R. 277.

PERRAS STATE INVESTMENT LTÉE vs VILLE DE ST-MICHEL, 1969 R.L. 82.

LA COMPAGNIE D'APPROVISIONNEMENT D'EAU vs LA VILLE DE MONTMAGNY, 24 B.R. 416 et 25 D.L.R. 292.

CORPORATION DE LA VILLE DE BROMPTONVILLE vs CITÉ DE SHERBROOKE, 1966 B.R. 559.

Chaque cas en est un d'espèce et la valeur réelle d'un bien ne peut être appréciée *in abstracto*, mais bien *in concreto*, eu égard à toutes les circonstances qui l'affectent, telles que révélées par la preuve.

Encore faut-il se demander avec monsieur le juge Taschereau de la Cour Suprême dans l'affaire Sun Life, à la page 245 du rapport:

«The rule is not that because there is no buyer and no seller, as in the present case, the well known theory of «willing buyer and willing seller» does not apply. We must ask ourselves this question: What would occur if there was a buyer and a seller?».

L'on ne peut contester au juge de la Cour provinciale, en principe, le droit d'avoir tenu compte à la fois de la valeur économique des biens à évaluer et de leur valeur de remplacement dépréciée. La jurisprudence précitée reconnaît que ce sont là deux facteurs qu'il y a lieu, suivant la preuve, de prendre en considération.

De là, il faut voir s'il a, en ce faisant dans des proportions égales, commis une erreur manifeste relativement aux conclusions à tirer de la preuve. Quoiqu'il ne le dise pas, pour réduire l'évaluation portée par le Conseil au rôle, le juge a sans doute été d'avis que celle-ci causait à la compagnie une injustice réelle.

Il est à noter que la décision du Conseil portée en appel date du 30 avril 1968, l'avis d'appel à la Cour provinciale par la compagnie du 8 mai 1968, l'expertise de monsieur C.F. Mallory, pièce R-5, d'avril 1969, le rapport de monsieur Allan Guertin, pièce I-5, de juillet 1968. Il peut sembler qu'elles constituent toutes deux une tentative de supporter et de justifier après coup les attitudes prises par le Conseil et par la compagnie, cela soit dit avec tout le respect dû à l'opinion des experts et sans en aucune façon suspecter leur intégrité professionnelle.

Le juge de la Cour provinciale a évidemment préféré l'opinion de l'expert Mallory à celle de l'expert Guertin puisqu'il écrit, d.c. 302 *seq.*:

«Le témoin Mallory, dont la qualification et l'expérience sont impressionnantes, en se fondant sur les chiffres fournis par monsieur Skabar, «qui lui semblent aussi raisonnables», conclut que le seul critère d'évaluation applicable pour une entreprise de production d'électricité, c'est la valeur économique.

Dans son témoignage et dans son rapport fort détaillé il situe la valeur économique de l'immeuble en question entre \$3 130 000.00 et \$3 830 000.00 dépendant du mode de financement.

Il affirme que cette dernière valeur serait réaliste si l'entreprise pouvait se financer par l'émission d'obligations mais de fait, cette possibilité est très lointaine actuellement, vu l'édu marché des obligations.

Selon lui la compagnie devra se financer par l'émission d'obligations ordinaires, auquel cas, la valeur économique serait de \$3 130 000.00.

Or, ce chiffre inclut la valeur de la machinerie qui représente 32.5% de la valeur totale de l'entreprise.»

À la page 364, il écrit:

«Cette preuve présentée par l'appelante fut rencontrée par l'unique témoignage de Allan Guertin, l'évaluateur de l'intimée.

Il établit à \$5 678 800.00 la valeur physique dépréciée ou valeur de remplacement dépréciée des immeubles discutés.

Il ne tient pas compte de la valeur économique dans ce cas; cependant il admet qu'il utilisa ce critère lorsqu'il s'est agi de petites entreprises à Buckingham.

Il déclare qu'il ne pouvait tenir compte de la valeur économique lorsqu'il s'agissait d'industries lourdes sans toutefois donner des motifs convaincants.»

À la page 382:

«Monsieur Guertin affirme catégoriquement et arbitrairement que le facteur de valeur économique ne peut être utilisé dans ces cas alors que le témoin expert Mallory affirme le contraire. Ce dernier démontre par des exemples convaincants, que le facteur économique revêt une importance primordiale dans l'évaluation des centrales hydro-électriques.»

À la page 391:

«Alors, (monsieur Guertin) il a pratiqué une certaine discrimination des moyens utilisés pour évaluer ces immeubles, sans expliquer à notre satisfaction les raisons profondes. Nous croyons que si on obtient des chiffres qui sont estimés et approuvés par des experts on peut facilement obtenir une base théorique sur laquelle l'évaluation peut évaluer un immeuble.»

Enfin, page 393:

«Or, tout ce témoignage bien substantié et expliqué par l'expert Mallory n'a pas été contredit dans ces points essentiels par l'estimateur de l'intimé, monsieur Guertin.

Il s'est contenté de réaffirmer que la base de valeur économique ne pouvait s'appliquer dans ce cas. Il allègue que la difficulté d'obtention des chiffres véridiques des opérations d'une telle entreprise, excepté dans le cas de location, l'empêchait de se fier à un tel facteur.

Or nous avons vu dans la jurisprudence que, à défaut de chiffres basés sur des bilans concrets, il est possible d'utiliser des chiffres estimés et des données présentées par des experts en la matière.»

La conclusion que l'on peut prévoir de ce qui précède semble être que seule la valeur économique des installations et aménagements des chutes Dufferin sera acceptée comme leur valeur réelle, soit de \$3 840 000.00 à \$3 130 000.00 ou un chiffre intermédiaire, moins 32.5% pour la machinerie non taxable, laissant une valeur économique nette ne dépassant pas \$2 592 000.00. Or nous avons vu que même si le juge avait été d'avis que telle était la valeur réelle il ne pouvait fixer celle-ci à moins de \$3 869 000.00.

Le juge de la Cour provinciale n'a pas expressément dit pourquoi il faisait entrer en ligne de compte dans l'établissement de l'évaluation à la fois et en parties égales les deux facteurs retenus. De l'étude du jugement et de la preuve, je crois qu'il l'a fait pour deux motifs. Le premier, parce

que sans choisir l'opinion d'un expert à l'exclusion de celle de l'autre, il a considéré que dans le cas dont il avait à juger, la valeur économique devait entrer en ligne de compte et que l'expert Guertin admet, en réponse aux questions de la Cour, que lorsque les revenus du bien à évaluer peuvent être établis, comme ils l'ont été, l'immeuble est évalué en utilisant une composante, une moyenne entre la valeur physique dépréciée et la valeur économique, d.c. 331 *seq.* Le second, parce que c'est précisément ce qui fut décidé dans plusieurs causes que le juge cite et analyse.

Après considération de la preuve et des arguments des parties, je suis d'avis comme l'a sans doute été le juge, qu'à \$5 116 295.00 l'évaluation des biens de MacLaren excède de façon importante leur valeur réelle et que le maintien de cette évaluation aurait été cause d'une injustice réelle et importante.

Il y a bien dans les bâtisses et le barrage tant de pieds ou de verges cubes de béton ou de brique, telle quantité de main-d'oeuvre et de matériaux qu'il coûterait tant pour remplacer tels quels, qui d'autre part se sont dépréciés avec le temps, et qui valent en 1968, de l'aveu des parties, \$5 678 000.00 une fois la dépréciation enlevée du coût de remplacement. Mais aucun acheteur averti, aucun investisseur prudent n'en paierait ce prix pour le pauvre rendement qu'il en tirerait.

Dans l'affaire Sun Life, à la page 90 du rapport de la décision du Conseil privé, l'on lit ceci:

«Their Lordships would agree that where no sale is contemplated and indeed any sale would be difficult, what has been called the higgling of the market is not an element of much if any consequence, but nevertheless the ultimate aim is to find the exchange value of the property, the price at which the property is saleable. In reaching their result, the appointed tribunal must take into account not only the amount which a buyer would give but also the sum at which the owner would sell. What that sum would be is, as the authorities have pointed out, best ascertained either by regarding him as one of the possible purchasers or by estimating what he would be willing to expend on a building to replace that which is being valued. But the owner must be regarded like any other purchaser and the price he would give calculated not upon any subjective value to him but upon ordinary principles.»

À la Cour Suprême l'on avait écrit, à la page 229 du rapport:

«The test is an objective one which in many cases may be applied by seeking the exchange value or the value in a competitive market. If there is no such market, then one may ask what would a prudent investor pay for the subject of taxation, bearing in mind the return that might be expected upon the money invested.»

D'autre part, les biens de la compagnie n'ont pas perdu toute valeur physique et celle-ci à mon avis ne devait pas être totalement ignorée. C'est avec raison, je le crois, que le premier juge en a tenu compte dans une proportion de cinquante pour cent et je n'interviendrai dans sa décision de le faire.

La centrale fut construite en 1959 au coût de quelque \$8 000 000.00 et il n'a pas été démontré qu'une dépréciation fonctionnelle importante l'affectait ou qu'un facteur de dépréciation à raison d'obsolescence ou de démodé devait être appliqué, outre la dépréciation physique. Ce sont plutôt des facteurs extérieurs, pour une bonne part les variations à la baisse du marché de l'électricité, qui depuis 1959 en ont affecté la valeur.

Il arrivera certes des cas où la prise en considération de la valeur économique permettra d'augmenter la valeur réelle au-delà du coût de remplacement déprécié, mais si en règle générale l'on ne devait tenir compte que de la première, l'on en arriverait à attribuer à des biens qui rapportent beaucoup à leur propriétaire une valeur hors de proportion avec la réalité et qui ne tiendrait pas compte de l'initiative, de l'ingéniosité, du savoir-faire, de l'habileté ou des ressources de

l'exploitant. Cela tend encore à démontrer que chaque cas doit faire l'objet d'une étude particulière, basée sur la preuve.

L'utilisation de la valeur économique de la centrale hydro-électrique des chutes Dufferin, à Buckingham, pour en établir la valeur réelle est justifiée entre autres motifs, par les faits suivants établis par la preuve:

a) L'électricité produite par la centrale de MacLaren est utilisée en petite partie par des résidences lui appartenant, vendue en partie à la cité de Buckingham qui la revend à des consommateurs, le solde est utilisé par l'usine de pâtes et papiers de MacLaren située dans la ville de Masson. Les revenus provenant des ventes à la cité et aux consommateurs domestiques sont établis avec précision. La quantité d'électricité utilisée par l'usine a été calculée par la différence entre la quantité totale d'énergie produite et la quantité vendue. En y attribuant un prix correspondant à celui du marché pour le courant primaire et le courant secondaire, parce qu'il n'y a pas de facturation réelle entre ces deux divisions de la même entreprise, la valeur totale de la production est établie.

b) Il n'y a peu ou pas de marché libre et concurrentiel pour la vente à d'autres entreprises, corporations ou communautés de l'électricité produite, l'Hydro-Québec la contrôlant et exerçant en fait un monopole. La quantité énorme d'énergie disponible à compter de 1972 par suite de l'entrée en opération des chutes Churchill en fera considérablement baisser le prix.

c) Il ne serait pas rentable ni économiquement justifiable, en 1968, d'investir dans la reconstruction d'une telle centrale plus de \$5 000 000.00, le rendement de ce capital n'étant pas suffisant et l'usine de pâtes et papiers de Masson pouvant obtenir toute l'énergie requise pour son opération de MacLaren Quebec Power, sa filiale, provenant de barrages situés en amont sur la rivière La Lièvre, et ce à des taux comparables à ceux auxquels cette filiale vend de l'électricité à l'Hydro-Québec et à l'Hydro-Ontario.

d) Le revenu net moyen de l'usine hydro-électrique au cours des cinq dernières années, calculé comme si le complexe appartenait à une entreprise indépendante (revenu brut moins dépenses), est de \$225 440.00. Tel rendement est bien inférieur à celui que l'on doit normalement espérer d'un capital de pareil ordre et qui est d'environ dix pour cent; il ne justifierait un acheteur libre d'acheter de payer pour l'entreprise que de \$3 130 000.00 à \$3 840 000.00, incluant la machinerie, selon le mode de financement que l'on réussirait à obtenir.

Je n'attache pas d'importance au fait que sur les rôles précédents, en 1963, 1965 ou 1967, l'évaluation des mêmes biens ait été la même ou différente, Monsieur Guertin y en a pourtant attaché beaucoup dans son rapport. Ce qu'il s'agit de savoir est si en 1968 ces biens ont été portés au rôle à une évaluation qui correspond à leur valeur réelle, chaque rôle pouvant faire l'objet de plaintes annuellement et aucune conclusion ne pouvant être tirée du fait qu'aucune plainte ne fut portée contre un rôle antérieur.

Non plus, en rapport avec une plainte portant sur l'évaluation de biens spécifiques, peut-on procéder par comparaison avec l'évaluation non contestée d'autres biens de la même municipalité sans attaquer la validité du rôle tout entier et sans demander sa cessation à raison de discrimination ou d'utilisation de méthodes d'évaluation fausses ou erronées en la municipalité dans son ensemble.

Le fardeau de prouver que l'évaluation portée au rôle par le Conseil de la cité de Buckingham n'était pas juste reposait sur le contribuable et non sur la municipalité. J'estime cependant que MacLaren s'en est déchargé par une preuve prépondérante et faiblement contredite.

L'écart entre l'évaluation que le Conseil de la cité établit à \$5 116 295.00 ou celle de \$4 930 570.00 que la cité nous demande maintenant de fixer et celle de \$4 042 137.50 que la Cour

provinciale considère juste et correspondre à la valeur réelle prouvée est suffisamment important pour justifier une intervention.

Sur le tout, pour les motifs exposés ci-dessus, je suis d'avis que l'appel de James MacLaren Company Ltd. dans la cause numéro 12383 soit rejeté avec dépens et l'appel de la cité de Buckingham dans la cause numéro 12384 aussi rejeté avec dépens sauf à corriger l'erreur de calcul dans le dispositif du jugement en y remplaçant le chiffre de \$4 042 137.50 par celui de \$4 042 537.50.

NOTE. — L'arrêt ci-dessus présente un triple intérêt. En premier lieu, il établit une sorte de contestation liée entre la corporation municipale et le propriétaire au moment où ce dernier dépose une plainte contre l'évaluation de son immeuble. En deuxième lieu, il répète, à la suite d'autres arrêts, que dans un appel en matière d'évaluation municipale, la Cour de première instance et la Cour d'appel ne doivent intervenir que si l'évaluation est basée sur des principes faux ou constitue une injustice réelle à l'endroit du contribuable. Enfin, il fait intervenir la valeur économique et la valeur de remplacement pour 50% chacune dans l'établissement de la valeur réelle des immeubles en question.

I. — CONTESTATION LIÉE.

L'évaluation des immeubles dans les cités et les villes était régie par la *Loi des cités et villes* (S.R.Q., 1964, c. 193) au moment du litige. En vertu de l'article 495 de cette loi, toute personne pouvait faire appel de l'évaluation de tout immeuble, au Conseil ou au Bureau de revision, en donnant un avis écrit contenant les motifs de sa plainte et mentionnant, s'il se plaignait que l'évaluation de ses propriétés était trop élevée, le montant d'évaluation qu'il reconnaissait juste. La compagnie James MacLaren avait déposé une plainte au Conseil en vertu de l'article 495 et y avait indiqué le montant de \$4 129 680 comme juste évaluation de ses biens. Cette plainte portait, cependant, non seulement sur l'évaluation de la centrale hydro-électrique, mais aussi sur l'évaluation d'autres biens. En enlevant la valeur de ces biens, la Cour d'Appel constate que la compagnie reconnaissait le montant de \$3 869 030 comme juste évaluation de la centrale. Or, dans son appel à la Cour provinciale, puis à la Cour d'Appel, elle demande de réduire l'évaluation à \$2 921 425. La Cour d'Appel juge, avec raison, que la compagnie ne peut demander de réduire l'évaluation à un montant moindre que celui qu'elle a elle-même indiqué comme juste dans sa plainte au Conseil. Elle fait remarquer que l'article 495 a pour but de circonscrire le débat et que la déclaration du propriétaire peut être assimilée à un aveu et sert à lier la contestation entre la corporation municipale et le Conseil. Cette décision de la Cour d'Appel est tout à fait conforme au principe qu'elle avait émis dans l'arrêt *Pigeon Hole Parking c. Cité de Dorval* (1969 B.R. 936), à savoir qu'un propriétaire qui procède par appel, et non par action en cassation, ne peut invoquer d'autres griefs que ceux qui ont été soumis au Conseil et sur lesquels celui-ci s'est prononcé.

L'évaluation municipale est maintenant régie par la *Loi sur l'évaluation foncière* (1971 L.Q., c. 50, mod. par 1972 L.Q., c. 6, 46, 1973 L.Q., c. 31, 1975 P.L.Q. 45). L'article 66 de cette loi est, toutefois, similaire à l'article 495 de la *Loi des cités et villes* sur le point qui nous intéresse, sauf que la plainte est faite maintenant au Bureau de révision de l'évaluation foncière du Québec, s'il a compétence dans le territoire en question, ou, dans le cas contraire, au bureau particulier de révision et que toute plainte qui allègue que l'évaluation d'un immeuble est trop élevée doit en indiquer la valeur réelle. La décision de la Cour d'Appel est donc parfaitement applicable à la *Loi sur l'évaluation foncière*, comme elle l'était à la *Loi des cités et villes*.

II. — INJUSTICE RÉELLE.

La Cour d'Appel déclare que, dans un appel en matière d'évaluation municipale, la Cour provinciale et la Cour d'Appel ne doivent intervenir que si l'évaluation est basée sur des principes erronés ou constituent des injustices graves et réelles à l'endroit du contribuable. Elle suit en cela une jurisprudence bien établie (*Canada Cement c. Ville de Montréal-Est*, (1923) 35 B.R. 123, conf. (1923) 29 R. de J. 145; *Lynch-Staunton c. Cité de Montréal*, (1938) 76 C.S. 287; *Quebec Apartments c. Cité de Québec*, (1938) 45 R.L. 283 (C.S.); *Dominion Textile c. Cité de Montréal*, 1946 R.L. 257; *Cité de Montréal c. Sun Life Assurance*, (1952) 2 D.L.R. 81 (C.P.), conf. 1950 R.C.S. 220, inf. 1948 B.R. 569; *Fanaberia c. Cité de Montréal*, 1956 C.S. 124; *Royal Montreal Golf Club c. Paroisse de Saint-Raphaël de l'Île Bizard*, 1964 B.R. 223, conf. 1963 C.S. 237; *Guy Towers c. Cité de Montréal*, 1969 R.C.S. 738, conf. 1968 B.R. 277; *Pigeon Hole Parking c. Cité de Dorval*, 1969 B.R. 936). L'article 511 de la *Loi des cités et villes* disait, d'ailleurs, expressément que la décision ne pouvait être infirmée que dans le cas d'une injustice réelle. La Cour d'Appel fait, toutefois, remarquer, conformément à la même jurisprudence, que l'article 511 ne fait qu'exprimer, d'une façon codifiée, une règle établie par la jurisprudence. Cette remarque est importante. En effet, l'évaluation municipale est maintenant régie par la *Loi sur l'évaluation foncière*. Or cette loi ne contient aucun article équivalent à l'article 511 de la *Loi des cités et villes*. L'absence d'un tel article n'a donc pas pour effet de changer la règle. D'ailleurs, cette règle est admise dans les jugements relatifs à la charte de la ville de Montréal, laquelle ne contient pas un article équivalent à l'article 511 (*Dominion Textile c. Cité de Montréal*; *Cité de Montréal c. Sun Life Assurance*; *Fanaberia c. Cité de Montréal*; *Guy Towers c. Cité de Montréal*). Un très récent jugement de la Cour d'appel confirme, d'ailleurs, l'arrêt commenté sur ce point (*Ville de Montréal c. Canadian Pacific Railway*, 1975 C.A. 121 (12 novembre 1974).

III. — VALEUR ÉCONOMIQUE ET VALEUR DE REMPLACEMENT.

En vertu de l'article 485 de la *Loi des cités et villes*, comme maintenant en vertu de l'article 8 de la *Loi sur l'évaluation foncière*, les immeubles doivent

être évalués à leur valeur réelle. En vertu de la jurisprudence, la valeur réelle est le prix qu'un vendeur qui n'est pas obligé de vendre et qui n'est pas dépossédé malgré lui, mais qui désire vendre, obtiendra d'un acheteur qui n'est pas obligé d'acheter, mais qui désire acheter (*Compagnie d'approvisionnement d'eau c. Ville de Montmagny* (1915) 24 B.R. 412; *Lacroix c. Cité de Montréal* (1918) 54 C.S. 130; *Royal c. Village de Côteau-Landing* (1930) 36 R.L. 265; *Tellier c. Corporation de St-Michel-des-Saints*, 1951 C.S. 34; *Cité de Montréal c. Sun Life Assurance* (1952) 2 D.L.R. 81 (C.P.), conf. 1950 R.C.S. 220, inf. 1948 B.R. 569; *Dydzak Brothers c. Ville de Cadillac*, 1952 B.R. 311; *Royal Montreal Golf Club c. Paroisse de St-Raphaël*, 1964 B.R. 223; *Rosalie Securities c. Municipality of the South Part of South Hull*, 1964 C.S. 358; *Cité de Longueuil c. Canadian Pratt-Whitney Aircraft*, 1965 B.R. 337; *Dominion Engineering Works c. Cité de Lachine*, 1966 B.R. 621, conf. par 1969 R.C.S. v; *Quain c. Municipality of the South Part of South Hull*, 1967 B.R. 954; *Guérin c. Paroisse de Sainte Catherine d'Alexandrie*, 1967 R.L. 284; *Pigeon Hole Parking c. Cité de Dorval*, 1969 B.R. 936; *Guy Towers c. Cité de Montréal*, 1969 R.C.S. 738, conf. 1968 B.R. 277; *Immeubles Claridge c. Ville de Drummondville*, 1969 R.L. 321; *Ville de Montréal c. Canadian Pacific Railway*, 1975 C.A. 121). Pour déterminer ce prix la jurisprudence considère le prix payé pour l'immeuble lors de ventes antérieures récentes et le prix payé lors de ventes d'immeubles semblables sur le marché libre à l'époque de l'évaluation (*Compagnie d'approvisionnement d'eau c. Ville de Montmagny*, (1915) 24 B.R. 412; *Legault c. Cité de Montréal*, (1920) 21 R.P. 373; *Canada Cement c. Ville de Montréal-Est*, (1923) 35 B.R. 410; *Tellier c. Corporation de St-Michel-des-Saints*, 1951 C.S. 34; *Cité de Montréal c. Sun Life Assurance*, (1952) 2 D.L.R. 81 (C.P.), conf. 1950 R.C.S. 220, inf. 1948 B.R. 569; *British American Oil c. Cité de Dorval*, 1963 C.S. 569; *Rosalie Securities c. Municipality of the South Part of South Hull*, 1964 C.S. 358; *Cité de Longueuil c. Canada Pratt-Whitney Aircraft*, 1965 B.R. 337; *Dominion Engineering Works c. Cité de Lachine*, 1966 B.R. 624, conf. par 1969 R.C.S. v; *Guy Towers c. Cité de Montréal*, 1969 R.C.S. 738, conf. 1968 B.R. 277; *Pigeon Hole Parking c. Cité de Dorval*, 1969 B.R. 936; *Immeubles Claridge c. Ville de Drummondville*, 1969 R.L. 321; *Canadian Marconi c. Commission des écoles catholiques de Montréal*, 1972 R.L. 79; *Canadair c. Cité de St-Laurent*, 1974 C.A. 613). Elle considère aussi, surtout lorsqu'il n'y a pas eu de ventes récentes de l'immeuble en question ou d'immeubles semblables ou lorsque l'immeuble n'est pas susceptible de vente dans le cours ordinaire des affaires, la valeur économique et la valeur de remplacement. La valeur économique est la valeur de l'immeuble en tant que source de revenus et en tant que convenance à l'usage auquel il est destiné (*Canada Cement c. Ville de Montréal Est*, (1923) 35 B.R. 410; *Dominion Textile c. Cité de Montréal*, 1946 R.L. 257 (C.S.O); *Dydzak Brothers c. Ville de Cadillac*, 1952 B.R. 311; *Cité de Montréal c. Sun Life Assurance*, (1952) 2 D.L.R. 81 (C.P.), conf. 1950 R.C.S. 220, inf. 1948 B.R. 569; *Fanaberia v. Cité de Montréal*, 1956 C.S. 124; *British American Oil v. Cité de Dorval*, 1963

C.S. 569: *Royal Montreal Golf Club c. Paroisse de St-Raphaël*, 1964 B.R. 223; *Dominion Engineering Works c. Cité de Lachine*, 1966 B.R. 624, conf. par 1969 R.C.S. v; *Guy Towers c. Cité de Montréal*, 1969 R.C.S. 738, conf. 1968 B.R. 277; *Pigeon Hole Parking C. Cité de Dorval*, 1969 B.R. 936; *Perras Street Investment c. Ville de St-Michel*, 1969 R.L. 82). La valeur de remplacement est le prix qu'il coûterait aujourd'hui pour construire le même immeuble, moins la dépréciation physique due à l'âge (*Dominion Textile c. Cité de Montréal*, 1946 R.L. 257 (C.S.); *Cité de Montréal c. Sun Life Assurance*, (1952) 2 D.L.R. 81 (C.P.), conf. 1950 R.C.S. 220, inf. 1948 B.R. 569; *Dydzak Brothers c. Ville de Cadillac*, 1952 B.R. 311; *Cité de Longueuil c. Canadian Pratt-Whitney Aircraft*, 1965 B.R. 337; *Dominion Engineering Works c. Cité de Lachine*, 1966 B.R. 624, conf. par 1969 R.C.S. v; *Guy Towers c. Cité de Montréal*, 1969 R.C.S. 738, conf. 1968 B.R. 277).

Dans la présente affaire, il s'agissait de l'évaluation d'une centrale hydro-électrique. Il était impossible d'utiliser les deux premiers critères. Seules la valeur économique et la valeur de remplacement pouvaient être considérées. Les estimateurs basèrent l'évaluation sur la seule valeur de remplacement. Leur évaluation fut confirmée par le conseil. La Cour provinciale renversa cette décision et basa l'évaluation à 50% sur la valeur économique et à 50% sur la valeur de remplacement. La Cour d'appel confirme ce jugement. La Cour provinciale et la Cour d'appel ont suivi sur ce point la tendance majoritaire de la jurisprudence qui est d'utiliser à la fois ces deux critères, dans des proportions variées, lorsqu'il est impossible de faire appel aux deux premiers. Ainsi, dans le cas d'immeubles à bureaux, la valeur réelle fut établie en tenant compte de la valeur économique pour 50% et de la valeur de remplacement pour 50% (*Cité de Montréal c. Sun Life Assurance*, (1952) 2 D.L.R. 81 (C.P.), conf. 1950 R.C.S. 220; *Guy Towers c. Cité de Montréal*, 1969 R.C.S. 738, conf. 1968 B.R. 277). Dans le cas de conciergeries, elle a été établie en tenant compte de la valeur économique pour 75% et de la valeur de remplacement pour 25% (*Fanaberia c. Cité de Montréal*, 1956 C.S. 124). Les proportions dépendent, en fait, des circonstances particulières de la cause. Il arrive, pourtant, que la seule valeur économique ou la seule valeur de remplacement soit considérée. Ainsi, la seule valeur économique fut utilisée dans le cas d'un parc de stationnement situé vis-à-vis de l'aéroport de Dorval (*Pigeon Hole Parking c. Cité de Dorval*, 1969 B.R. 936) et dans celui de maisons de rapport grevées de certaines restrictions en vertu de la *Loi nationale sur l'habitation* et dont les loyers étaient fixés et contrôlés (*Perras Street Investment c. Ville de St-Michel*, 1969 R.L. 82 (C. Prov.)) Il s'agissait, toutefois, de deux cas très particuliers. Dans le cas d'une maison de rapport, la seule valeur de remplacement fut utilisée, à une occasion, mais la Cour invoque la crise sévissant à l'époque pour motiver sa décision. Dans le cas d'un barrage, l'évaluation fut aussi basée, à une occasion, sur la seule valeur de remplacement, mais la Cour

constate qu'aucune preuve satisfaisante ne fut faite au sujet de la valeur économique (*Ville de Bomptonville c. Cité de Sherbrooke*, 1966 B.R. 559). Dans le cas de bâtiments industriels, il en fut encore de même, mais la question de l'utilisation de la valeur économique ne fut pas étudiée et il semble qu'aucune preuve ne fut faite à son sujet (*Canada Cement c. Ville de Montréal-Est*, (1923) 35 B.R. 123, conf. (1923) 29 R. de J. 145; *Commissaire à l'évaluation du bureau d'évaluation de York c. Office Specialty*, (1975) 1 R.C.S. 677). La tendance majoritaire de la jurisprudence est donc de tenir compte à la fois de la valeur économique et de la valeur de remplacement, dans des proportions variables, mais, comme le dit la Cour d'appel, «chaque cas en est un d'espèce et la valeur réelle d'un bien ne peut être appréciée *in abstracto*, mais bien *in concreto*, eu égard à toutes les circonstances qui l'affectent, telles que révélées par la preuve».

Jacques L'HEUREUX.