



**Date : 20170613**

**Dossier : T-1912-15**

**Référence : 2017 CF 579**

[TRADUCTION FRANÇAISE]

**Ottawa (Ontario), le 13 juin 2017**

**En présence de madame la juge Mactavish**

**ENTRE :**

**GEOFFREY W. HODGSON,  
MICHELLE E. MURPHY, SCOTT HARRIS,  
CHANTAL HARRIS, BRENT W. POIRIER,  
LARA F. SHECTER, JEFFREY T. BANNARD,  
CHRISTINE L. BANNARD,  
JOHN E. D. CAMERON,  
THERESA M. ALLEN,  
JENNIFER L. SCHECTER  
(AUSSI CONNUE SOUS LE NOM DE  
JENNIFER L. SHECTER),  
JEFFREY N. BALIN,  
JOHN I. CHRISTENSEN,  
STEPHEN B. COULSON,  
STEFANIA G. CICCONE,  
CRISTINA M. CICCONE,  
WAN H. JUNG, KUEI S. FU,  
HENRY SCHROEDER, JERRY JANES,  
DIANA JANES, JIN MA, LA SUCCESSION DE  
HERBERT M. M. LEWIS (DÉCÉDÉ),  
JOHN W. WHITEFOOT,  
SHEILA M. WHITEFOOT,  
DONALD A. COOKE, KAREN L. COOKE,  
WONG L. LEE, MAN-LOONG LEE,  
MARILYN J. ROSS, WILLIAM T. ZIEMBA,  
JAMES R. THOMPSON, ANN B. THOMPSON,  
YUM C. LAU, IRENE LAU, HELEN C.  
L. TING, SHAVIV BEN NERIAH,  
SUSANA G. BEN NERIAH, CHI J. LIU,  
KEE L. SZE, ALI SHAH, FIKRIYE SHAH,  
KHI Y. TJIN, YUNG C. LIU,**

LISA A. RAGOSIN, MIRIAM G. WEINSTEIN,  
SHAUNA L. LORE, PATRICIA LAI,  
LUKE A. LAI, JEAN M. PATTON,  
SHEILA W. PATTON, BARBARA J. PATTON,  
PAMELA A. PATTON, BRUCE R. BAILEY,  
LISA J. BAILEY, JUDITH F. EYRL,  
LI Q. WANG, ZHE M. YAN, QIN ZHANG,  
HELENA KAN, FRANCESCO L. PICCONE,  
MARIA C. PICCONE, ANTHONY W. L. LO,  
CYNTHIA LEE, NIK D. KELAVA,  
MARY J. KELAVA, HAN XIA, SEUK J. JANG,  
SEONG I. HAN, YUNG H. LIU,  
CAROLYN RENDLE,  
PREIANATHAN ARMOGAM,  
AMELIA F. M. HENRIKSEN,  
GEOFFREY LEE DESIGN &  
CONSTRUCTION LTD.,  
ROBERT J. RIVINGTON,  
AGNIESZKA RIVINGTON,  
MARGARET A. C. NIELSEN, KWAN Y. LIU,  
AMY W. C. LIU, NICOLE L. FUNK,  
NORMAN D. FUNK, MIRA V. MODI,  
CHARLES H. SHNIER,  
WILLIAM V. Y. SHEN, HAPPY C. Y. SHEN,  
ROSS LOUKAS, GEORGIA LOUKAS,  
SILVIA B. NEGRONI, LAURA T. NEE,  
YIRK L. SO, SAU Y. SO,  
MOHAMED R. M. LUTHFY,  
SITHIE R. LUTHFY, STEPHEN D. SHAW,  
ELIZABETH J. L. CLARKE, JI S. LIM,  
CHOON M. LIM, LILY R. ENG,  
CAROL M. S. LAI, DONG H. KIM,  
HYE M. KIM, ALLAN T. OKABE,  
SUZANNE A. OKABE, TAMARA BELL,  
PAUL-SONG WU, LI ZHOU,  
CHRISTINE YIM HUNG SIU, YIN TAT HO  
ET WALEED SUKKARIE

demandeurs

et

LA BANDE INDIENNE DE MUSQUEAM ET  
SA MAJESTÉ LA REINE  
DU CHEF DU CANADA

**défenderesses**

et

**KIMBERLEY LAWSON,  
CHESTER LAWSON, CHERYL BURDICK,  
DANIEL P. ROYER, XIE SHI WANG (AUSSI  
CONNU SOUS LE NOM DE XUE SHI WANG),  
WILLIAM NORMAN KING,  
ROSALIND RAE FORD**

**tierces parties**

**JUGEMENT**

**ATTENDU QUE** cette cause a été entendue à Vancouver (Colombie-Britannique) du 5 au 9 décembre, du 12 au 16 décembre 2016 et du 6 au 8 février 2017;

**ET APRÈS AVOIR ENTENDU LES OBSERVATIONS DE** R.J. Randall Hordo, c.r., d'Howard A. Mickelson, c.r., et d'Allan L. Doolittle, avocat des demandeurs, de Clete Purcell, de Cheryl Sharvit, de Crystal Reeves et de Virginia Mathers, avocats de la défenderesse, la bande indienne de Musqueam, et d'Heather Frankson et d'Isabel Jackson, avocates de la défenderesse, Sa Majesté la Reine du chef du Canada;

**ET ATTENDU QUE** personne n'a comparu pour les tierces parties;

**ET ATTENDU QUE**, à la conclusion de mes motifs de jugement datés du 18 mai 2017, cités sous la référence 2017 FC 509, l'avocat des demandeurs s'est vu demander de préparer aux fins de signature une ébauche de jugement, dont la forme et le fond ont été approuvés par les avocats des défenderesses;

**LA COUR REND LE JUGEMENT SUIVANT :**

1. Le loyer équitable devant être payé annuellement par les locataires de 75 parcelles du parc Musqueam pour la période de 20 ans débutant le 8 juin 2015 est indiqué dans l'annexe 1 ci-jointe.
  
2. Les coûts pour chaque partie doivent être établis par entente ou seront établis après en avoir fait la demande au juge qui préside; le droit de déposer une demande est accordé à toutes les parties.

« Anne L. Mactavish »

---

Juge

## Annexe 1

| Parcelle | Adresse                 | Évaluation du terrain de 2015 | Pourcentage du terrain non aménagé | Valeur du terrain non aménagé | Loyer (\$) @ 6 % |
|----------|-------------------------|-------------------------------|------------------------------------|-------------------------------|------------------|
| 1        | 4179, promenade Salish  | 1 997 000 \$                  | 20,1571733 %                       | 402 539 \$                    | 24 152 \$        |
| 2        | 4151, croissant Tytahun | 1 782 000 \$                  | 20,1571733 %                       | 359 201 \$                    | 21 552 \$        |
| 3        | 4150, croissant Tytahun | 2 040 000 \$                  | 20,1571733 %                       | 411 206 \$                    | 24 672 \$        |
| 4        | 4157, promenade Salish  | 1 996 000 \$                  | 20,1571733 %                       | 402 337 \$                    | 24 140 \$        |
| 5        | 4107, promenade Salish  | 2 600 000 \$                  | 20,1571733 %                       | 524 087 \$                    | 31 445 \$        |
| 6        | 4121, promenade Salish  | 2 216 000 \$                  | 20,1571733 %                       | 446 683 \$                    | 26 801 \$        |
| 7        | 4135, promenade Salish  | 2 259 000 \$                  | 20,1571733 %                       | 455 351 \$                    | 27 321 \$        |
| 8        | 4149, promenade Salish  | 2 190 000 \$                  | 20,1571733 %                       | 441 442 \$                    | 26 487 \$        |
| 9        | 2, croissant Halss      | 2 320 000 \$                  | 20,1571733 %                       | 467 646 \$                    | 28 059 \$        |
| 10       | 4, croissant Halss      | 2 250 000 \$                  | 20,1571733 %                       | 453 536 \$                    | 27 212 \$        |
| 11       | 3, croissant Halss      | 2 331 000 \$                  | 20,1571733 %                       | 469 864 \$                    | 28 192 \$        |
| 12       | 4158, promenade Salish  | 2 220 000 \$                  | 20,1571733 %                       | 447 489 \$                    | 26 849 \$        |
| 13       | 4166, promenade Salish  | 2 211 000 \$                  | 20,1571733 %                       | 445 675 \$                    | 26 741 \$        |
| 14       | 4172, promenade Salish  | 2 269 000 \$                  | 20,1571733 %                       | 457 366 \$                    | 27 442 \$        |
| 15       | 4180, promenade Salish  | 1 800 000 \$                  | 20,1571733 %                       | 362 829 \$                    | 21 770 \$        |
| 16       | 4192, promenade Salish  | 1 746 000 \$                  | 20,1571733 %                       | 351 944 \$                    | 21 117 \$        |
| 17       | 2, croissant Tamath     | 2 094 000 \$                  | 20,1571733 %                       | 422 091 \$                    | 25 325 \$        |
| 18       | 6, croissant Tamath     | 1 946 000 \$                  | 20,1571733 %                       | 392 259 \$                    | 23 536 \$        |
| 19       | 8, croissant Tamath     | 1 980 000 \$                  | 20,1571733 %                       | 399 112 \$                    | 23 947 \$        |
| 20       | 10, croissant Tamath    | 2 181 000 \$                  | 20,1571733 %                       | 439 628 \$                    | 26 378 \$        |
| 21       | 14, croissant Tamath    | 2 212 000 \$                  | 20,1571733 %                       | 445 877 \$                    | 26 753 \$        |
| 22       | 12, croissant Tamath    | 2 212 000 \$                  | 20,1571733 %                       | 445 877 \$                    | 26 753 \$        |
| 23       | 11, croissant Tamath    | 2 212 000 \$                  | 20,1571733 %                       | 445 877 \$                    | 26 753 \$        |
| 24       | 13, croissant Tamath    | 2 212 000 \$                  | 20,1571733 %                       | 445 877 \$                    | 26 753 \$        |
| 25       | 9, croissant Tamath     | 2 093 000 \$                  | 20,1571733 %                       | 421 890 \$                    | 25 313 \$        |
| 26       | 7, croissant Tamath     | 1 843 000 \$                  | 20,1571733 %                       | 371 497 \$                    | 22 290 \$        |
| 27       | 5, croissant Tamath     | 1 862 000 \$                  | 20,1571733 %                       | 375 327 \$                    | 22 520 \$        |
| 28       | 3, croissant Tamath     | 1 929 000 \$                  | 20,1571733 %                       | 388 832 \$                    | 23 330 \$        |
| 29       | 4210, promenade Salish  | 1 885 000 \$                  | 20,1571733 %                       | 379 963 \$                    | 22 798 \$        |
| 30       | 4230, promenade Salish  | 1 968 000 \$                  | 20,1571733 %                       | 396 693 \$                    | 23 802 \$        |
| 31       | 4250, promenade Salish  | 2 018 000 \$                  | 20,1571733 %                       | 406 772 \$                    | 24 406 \$        |
| 32       | 4270, promenade Salish  | 2 024 000 \$                  | 20,1571733 %                       | 407 981 \$                    | 24 479 \$        |
| 33       | 4290, promenade Salish  | 2 009 000 \$                  | 20,1571733 %                       | 404 958 \$                    | 24 297 \$        |
| 34       | 4, croissant Semana     | 1 910 000 \$                  | 20,1571733 %                       | 385 002 \$                    | 23 100 \$        |
| 35       | 6, croissant Semana     | 1 842 000 \$                  | 20,1571733 %                       | 371 295 \$                    | 22 278 \$        |
| 36       | 8, croissant Semana     | 1 861 000 \$                  | 20,1571733 %                       | 375 125 \$                    | 22 507 \$        |
| 37       | 10, croissant Semana    | 2 111 000 \$                  | 20,1571733 %                       | 425 518 \$                    | 25 531 \$        |
| 38       | 14, croissant Semana    | 2 212 000 \$                  | 20,1571733 %                       | 445 877 \$                    | 26 753 \$        |
| 39       | 12, croissant Semana    | 2 212 000 \$                  | 20,1571733 %                       | 445 877 \$                    | 26 753 \$        |
| 40       | 11, croissant Semana    | 2 212 000 \$                  | 20,1571733 %                       | 445 877 \$                    | 26 753 \$        |
| 41       | 15, croissant Semana    | 2 212 000 \$                  | 20,1571733 %                       | 445 877 \$                    | 26 753 \$        |

| Parcelle | Adresse                  | Évaluation du terrain de 2015 | Pourcentage du terrain non aménagé | Valeur du terrain non aménagé | Loyer (\$) @ 6 % |
|----------|--------------------------|-------------------------------|------------------------------------|-------------------------------|------------------|
| 42       | 9, croissant Semana      | 2 093 000 \$                  | 20,1571733 %                       | 421 890 \$                    | 25 313 \$        |
| 43       | 7, croissant Semana      | 1 843 000 \$                  | 20,1571733 %                       | 371 497 \$                    | 22 290 \$        |
| 44       | 5, croissant Semana      | 1 862 000 \$                  | 20,1571733 %                       | 375 327 \$                    | 22 520 \$        |
| 45       | 3, croissant Semana      | 1 937 000 \$                  | 20,1571733 %                       | 390 444 \$                    | 23 427 \$        |
| 46       | 4310, promenade Salish   | 2 010 000 \$                  | 20,1571733 %                       | 405 159 \$                    | 24 310 \$        |
| 47       | 4330, promenade Salish   | 1 863 000 \$                  | 20,1571733 %                       | 375 528 \$                    | 22 532 \$        |
| 48       | 4350, promenade Salish   | 1 862 000 \$                  | 20,1571733 %                       | 375 327 \$                    | 22 520 \$        |
| 49       | 4370, promenade Salish   | 1 851 000 \$                  | 20,1571733 %                       | 373 109 \$                    | 22 387 \$        |
| 50       | 4390, promenade Salish   | 1 711 000 \$                  | 20,1571733 %                       | 344 889 \$                    | 20 693 \$        |
| 51       | 2, croissant Sennok      | 1 936 000 \$                  | 20,1571733 %                       | 390 243 \$                    | 23 415 \$        |
| 52       | 6, croissant Sennok      | 1 843 000 \$                  | 20,1571733 %                       | 371 497 \$                    | 22 290 \$        |
| 53       | 8, croissant Sennok      | 1 862 000 \$                  | 20,1571733 %                       | 375 327 \$                    | 22 520 \$        |
| 54       | 10, croissant Sennok     | 2 112 000 \$                  | 20,1571733 %                       | 425 719 \$                    | 25 543 \$        |
| 55       | 14, croissant Sennok     | 2 112 000 \$                  | 20,1571733 %                       | 445 877 \$                    | 26 753 \$        |
| 56       | 12, croissant Sennok     | 2 112 000 \$                  | 20,1571733 %                       | 445 877 \$                    | 26 753 \$        |
| 57       | 11, croissant Sennok     | 2 112 000 \$                  | 20,1571733 %                       | 445 877 \$                    | 26 753 \$        |
| 58       | 15, croissant Sennok     | 2 112 000 \$                  | 20,1571733 %                       | 445 877 \$                    | 26 753 \$        |
| 59       | 9, croissant Sennok      | 1 975 000 \$                  | 20,1571733 %                       | 398 104 \$                    | 23 886 \$        |
| 60       | 7, croissant Sennok      | 1 861 000 \$                  | 20,1571733 %                       | 375 125 \$                    | 22 507 \$        |
| 61       | 5, croissant Sennok      | 1 737 000 \$                  | 20,1571733 %                       | 350 130 \$                    | 21 008 \$        |
| 62       | 3, croissant Sennok      | 1 737 000 \$                  | 20,1571733 %                       | 350 130 \$                    | 21 008 \$        |
| 63       | 1, croissant Sennok      | 1 952 000 \$                  | 20,1571733 %                       | 393 468 \$                    | 23 608 \$        |
| 64       | 4450, promenade Salish   | 1 805 000 \$                  | 20,1571733 %                       | 363 837 \$                    | 21 830 \$        |
| 65       | 5610, promenade Kullahun | 1 770 000 \$                  | 20,1571733 %                       | 356 782 \$                    | 21 407 \$        |
| 66       | 5630, promenade Kullahun | 1 811 000 \$                  | 20,1571733 %                       | 365 046 \$                    | 21 903 \$        |
| 67       | 5650, promenade Kullahun | 1 925 000 \$                  | 20,1571733 %                       | 388 026 \$                    | 23 282 \$        |
| 68       | 5670, promenade Kullahun | 2 009 000 \$                  | 20,1571733 %                       | 404 958 \$                    | 24 297 \$        |
| 69       | 5690, promenade Kullahun | 2 098 000 \$                  | 20,1571733 %                       | 422 897 \$                    | 25 374 \$        |
| 71       | 4147, croissant Tytahun  | 1 623 000 \$                  | 20,1571733 %                       | 327 151 \$                    | 19 629 \$        |
| 72       | 4133, croissant Tytahun  | 1 575 000 \$                  | 20,1571733 %                       | 317 475 \$                    | 19 049 \$        |
| 73       | 4121, croissant Tytahun  | 1 655 000 \$                  | 20,1571733 %                       | 333 601 \$                    | 20 016 \$        |
| 74       | 4126, croissant Tytahun  | 2 309 000 \$                  | 20,1571733 %                       | 465 429 \$                    | 27 926 \$        |
| 75       | 4132, croissant Tytahun  | 3 109 000 \$                  | 20,1571733 %                       | 626 687 \$                    | 37 601 \$        |
| 76       | 4144, croissant Tytahun  | 1 744 000 \$                  | 20,1571733 %                       | 351 541 \$                    | 21 092 \$        |
|          | Minimum (\$)             | 1 575 000 \$                  |                                    | 317 475 \$                    | 19 049 \$        |
|          | Médiane (\$)             | 1 997 000 \$                  |                                    | 402 539 \$                    | 24 152 \$        |
|          | Moyenne (\$)             | 2 024 093 \$                  |                                    | 408 000 \$                    | 24 480 \$        |
|          | Maximum (\$)             | 3 109 000 \$                  |                                    | 626 687 \$                    | 37 601 \$        |
|          | Total (\$)               | 151 807 000 \$                |                                    | 30 600 000 \$                 | 1 836 000 \$     |