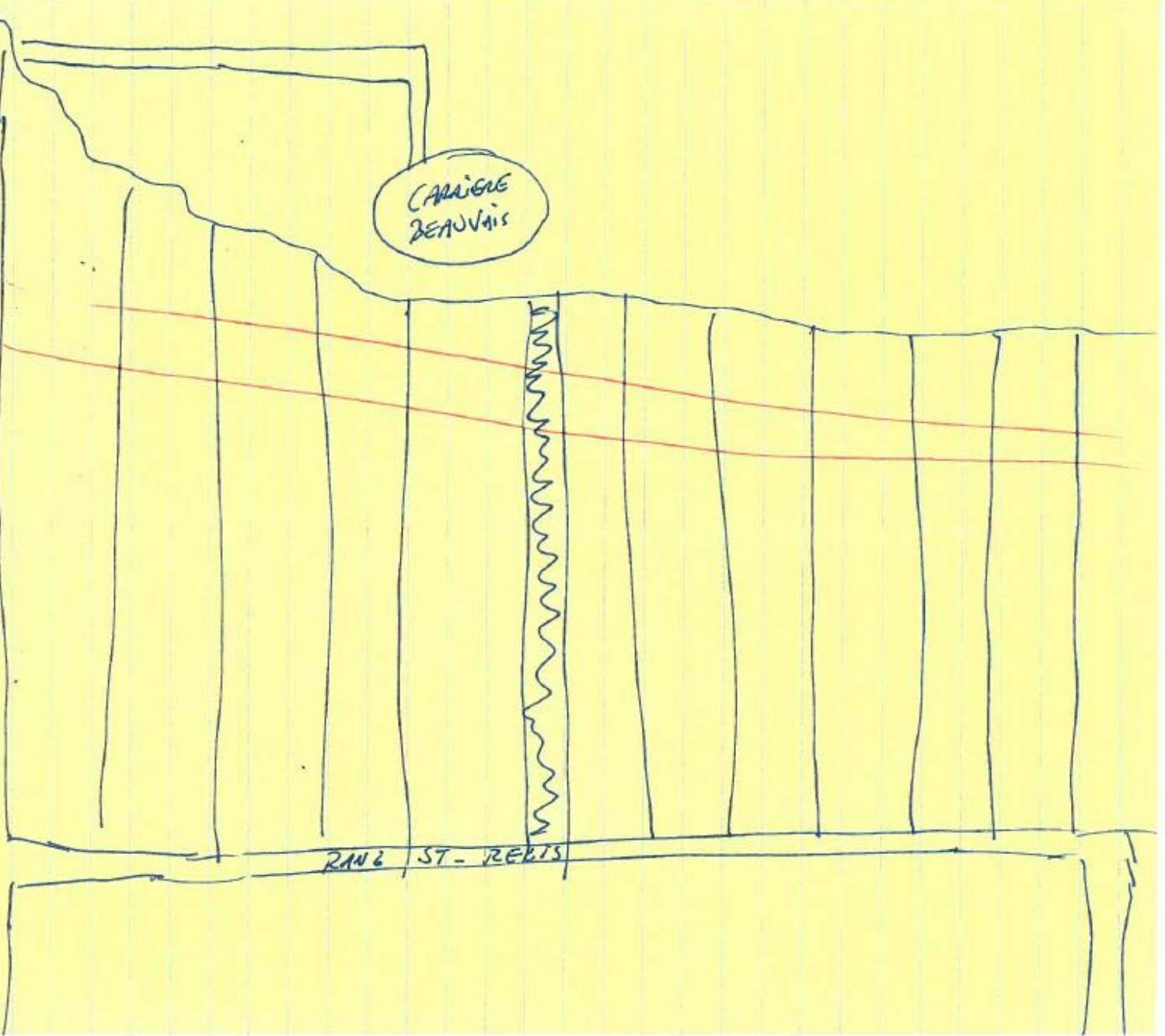




ROUTE NUMÉROTÉ

CARRIÈRE  
BEAUVAIS

RANG ST-REGIS



CANADA  
PROVINCE DE QUEBEC  
DISTRICT DE MONTREAL  
No: 500  
34-000 540-904

COUR DU QUEBEC  
Chambre de l'expropriation

Le 6 octobre 1994

PRESENT:

Le Juge René Roy,

LE PROCUREUR GENERAL DU  
QUEBEC, représentant Sa  
Majesté du Chef du Québec,

-et-

LE MINISTRE DES TRANSPORTS,

expropriants,

-vs-

L.A. HEBERT LTEE  
260, Saint-Pierre  
Saint-Constant (Québec)  
code postal JOL 1X0,

expropriée.

---

O R D O N N A N C E

---

Par requête faite en vertu  
de la Loi concernant la construction d'un tronçon de  
l'autoroute 30 entre Châteauguay et Sainte-Catherine  
(1990, chapitre 33) les requérants demandent à la  
Chambre de fixer l'indemnité due à l'expropriée  
pour l'expropriation de l'immeuble suivant:

DESCRIPTION TECHNIQUE

Municipalité régionale de comté: ROUSSILLON  
Circonscription électorale: LA PRAIRIE

Projet: AUTOROUTE NO 30

PLAN NO: 622-86-H0236  
DOSSIER: 623-6-90-00546-7

PARCELLE NO 133 - Immeuble à acquérir (F.9/19)

Une partie du lot cent quatre-vingt-douze (ptie lot 192), du cadastre officiel de la PAROISSE DE SAINT-CONSTANT, de la division d'enregistrement de LAPRAIRIE, de la municipalité de la VILLE DE SAINT-CONSTANT, de figure irrégulière, bornée et décrite comme suit: vers le Nord-Ouest, par une partie du lot 192, étant la parcelle no 132, mesurant le long de cette limite cent quatre-vingt-neuf mètres et cinquante-six centièmes (189,56), vers le Nord, par une partie du lot 191, étant la parcelle no 135, mesurant le long de cette limite quatre-vingt-dix-sept mètres et vingt-huit centièmes (97,28); vers le Sud-Est, par une partie du lot 192, étant la parcelle no 137 et par une autre partie du lot 192, mesurant le long de cette limite cent quatre-vingt-neuf mètres et cinquante-six centièmes (189,56); vers le Sud, par une partie du lot 193, étant la parcelle no 131, mesurant le long de cette limite quatre-vingt-dix-sept mètres et vingt-huit centièmes (97,28).

SUPERFICIE: 17 060,7 mètres carrés.

Servitude de nonaccès à acquérir

La partie du lot 192, du cadastre officiel de la PAROISSE DE SAINT-CONSTANT, de la division d'enregistrement de LAPRAIRIE, de la municipalité de la VILLE DE SAINT-CONSTANT, située au Nord-Ouest de la ligne indiquée par les points numéros 71-72 (FONDS SERVANT) et au Sud-Est de la ligne indiquée par les points 109-110 (FONDS SERVANT) est grevée d'une servitude de nonaccès à l'Autoroute no 30 (FONDS DOMINANT), avec interdiction de pratiquer aucune ouverture à travers lesdites lignes.

PARCELLE NO 132 - Immeuble à acquérir (F.9/19)

Une partie du lot cent quatre-vingt-douze (ptie lot 192), du cadastre officiel de la PAROISSE DE SAINT-CONSTANT, de la division d'enregistrement de LAPRAIRIE, de la municipalité de la VILLE DE SAINT-CONSTANT, de figure irrégulière, bornée et décrite comme suit: vers le Nord-Ouest, par le lot 143, du cadastre de la Seigneurie de Sault-Saint-Louis, mesurant le long de cette limite

cent quatre-vingt-sept mètres et quatorze centièmes (187,14); vers le Nord, par une partie du lot 191, étant la parcelle no 134, mesurant le long de cette limite cent quatre-vingt-dix-huit mètres et trente-sept centièmes (198,37); vers le Sud-Est, par une partie du lot 192, étant la parcelle no 133, mesurant le long de cette limite cent quatre-vingt-neuf mètres et cinquante-six centièmes (189,56); vers le Sud, par une partie du lot 193, étant la parcelle no 130, mesurant le long de cette limite cent quatre-vingt-onze mètres et soixante et onze centièmes (191,71).

SUPERFICIE: 34 206,9 mètres carrés.

PARCELLE NO 137 - (F. 9/19 & 16/19)

Parcelle de terrain devant être grevée d'une servitude temporaire de passage pour une durée de cinq (5) ans, en faveur du ministère des Transports du Québec et d'une servitude de drainage pour l'écoulement des eaux de l'Autoroute no 30.

Une partie du lot cent quatre-vingt-douze (ptie lot 192), du cadastre officiel de la PAROISSE DE SAINT-CONSTANT, de la division d'enregistrement de LAPRAIRIE, de la municipalité de la VILLE DE SAINT-CONSTANT, de figure irrégulière, bornée et décrite comme suit: vers le Nord-Ouest, par une partie du lot 192, étant la parcelle no 133, mesurant le long de cette limite treize mètres et cinquante et un centièmes (13,51); vers le Nord, par une partie du lot 191, étant la parcelle no 136, mesurant le long de cette limite cinq cent soixante-dix-huit mètres et neuf centièmes (578,09); vers le Sud-Est, par une partie du lot 192, étant la parcelle no 139, mesurant le long de cette limite seize mètres et dix-sept centièmes (16,17); vers le Sud, par une partie du lot 192, mesurant le long de cette limite cinq cent soixante-douze mètres et quatre-vingt-dix-sept centièmes (572,97).

SUPERFICIE: 7 194,1 mètres carrés.

PARCELLE NO 139 - Immeuble déjà grevé d'une  
servitude de passage en  
faveur de l'Hydro-Québec  
(F.16/19)

Parcelle de terrain devant être grevée d'une servitude temporaire de passage, pour une durée de cinq (5) ans, en faveur du ministère des Transports du Québec et d'une servitude de drainage pour l'écoulement des eaux de



l'Autoroute no 30.

Une partie du lot cent quatre-vingt-douze (ptie lot 192), du cadastre officiel de la PAROISSE DE SAINT-CONSTANT, de la division d'enregistrement de LAPRAIRIE, de la municipalité de la VILLE DE SAINT-CONSTANT, de figure irrégulière, bornée et décrite comme suit: vers le Nord-Ouest, par une partie du lot 192, étant la parcelle no 137 et par une autre partie du lot 192, mesurant le long de cette limite vingt-deux mètres et soixante-quatre centièmes (22,64); vers le Nord, par une partie du lot 191, étant la parcelle no 138, mesurant le long de cette limite soixante-dix-huit mètres et quatre-vingt-cinq centièmes (78,85); vers le Sud-Est par une partie du lot 192, étant la parcelle no 141 et par une autre partie du lot 192, mesurant le long de cette limite vingt-deux mètres et soixante-quatre centièmes (22,64); vers le Sud, une partie du lot 192, mesurant le long de cette limite soixante-dix-huit mètres et quatre-vingt-cinq centièmes (78,85).

SUPERFICIE: 1 379,9 mètres carrés.

PARCELLE NO 141 - (F.16/19 & 17/19)

Parcelle de terrain devant être grevée d'une servitude temporaire de passage, pour une durée de cinq (5) ans, en faveur du ministère des Transports du Québec et d'une servitude de drainage pour l'écoulement des eaux de l'Autoroute no 30.

Une partie du lot cent quatre-vingt-douze (ptie lot 192), du cadastre officiel de la PAROISSE DE SAINT-CONSTANT, de la division d'enregistrement de LAPRAIRIE, de la municipalité de la VILLE DE SAINT-CONSTANT, de figure irrégulière, bornée et décrite comme suit: vers le Nord-Ouest, par une partie du lot 192, étant la parcelle no 139, mesurant le long de cette limite seize mètres et dix-sept centièmes (16,17); vers le Nord, par une partie du lot 191, étant la parcelle no 140, mesurant le long de cette limite cinq cent soixante-sept mètres et soixante-dix-neuf centièmes (567,79); vers le Sud-Est, par une partie du Rang Saint-Régis Nord, montré à l'originnaire, mesurant le long de cette limite douze mètres et soixante-quatre centièmes (12,64), vers le Sud, par une partie du lot 192, mesurant le long de cette limite cinq cent soixante-seize mètres et quinze centièmes (576,15).

SUPERFICIE: 7 149,6 mètres carrés.

Le tout tel que montré sur un plan préparé par Guy Grenier, arpenteur-géomètre, le 17 août 1990 conservé aux archives du ministère des Transports sous le numéro 622-86-HO-236, feuillets 9/19, 16/19 et 17/19.

Fait et préparé à Saint-Hubert, le 17 août 1990 sous le numéro G.14790 de mes minutes.

(S) \_\_\_\_\_  
Guy Grenier  
Arpenteur-géomètre.

/cds

\*\*\*\*\*

Le 5 septembre 1990 le ministre a procédé, à la division d'enregistrement de Laprairie, sous le numéro 307456 à l'enregistrement d'un récépissé de dépôt d'une somme de 12 600,00 \$.

Conformément à la Loi mentionnée ci-dessus la date de cet enregistrement est celle de l'évaluation de l'immeuble exproprié.

Avec la requête une offre de 18 000,00 \$ était produite pour l'expropriée, réamendée le 2 décembre 1991 et portée à 26 889 \$ alors que la réclamation amendée de l'expropriée, le 22 avril 1993, faisait état d'une réclamation de 505 125 \$.

L'affaire a été entendue en même temps que six autres dossiers<sup>1</sup> au Palais de Justice de Montréal du 8 au 11 novembre 1993, du 17 au 19 mai 1994 et elle fut prise en délibéré le 23

---

<sup>1</sup> 500-34-000534-907, 500-34-000536-902,  
500-34-000546-901, 500-34-000541-902,  
500-34-000547-909, 500-34-000553-907

juin suivant après argumentation.

Conformément à la Loi sur l'expropriation le soussigné était assisté de monsieur Richard Côté é.a. assesseur permanent à la Chambre qui lui a apporté son aide précieuse à toutes les étapes du dossier.

L'emprise fait partie d'une terre de 77,59 arpents localisée en zone verte selon la Loi sur la Protection du Territoire Agricole et le zonage municipal de Saint-Constant, où elle se trouve, est également un zonage rural agricole.

Pour les expropriants, l'évaluateur Pierre Fortin qui est aussi diplômé en technologie agricole a présenté à la Chambre deux rapports; un rapport général R-3.1 avec son annexe R-3.2 et un rapport particulier à ce dossier: c'est le rapport R-8. Il est d'avis que la meilleure utilisation et la plus avantageuse pour cette emprise est celle de l'agriculture.

Quant à l'expert Gilles Courcelles, l'évaluateur agréé et ingénieur qui a témoigné pour l'expropriée il reconnaît qu'à la date d'évaluation le zonage provincial comme municipal permettait une utilisation à des fins agricoles.

Il est cependant d'opinion que le prix payé par l'expropriée en 1976 (900 \$ l'arpent carré) indique une importance bien précise pour celle-ci à cause de sa situation stratégique eu égard à la proximité de la Carrière Beauvais et aux activités de la compagnie.

Monsieur Fortin souligne que Saint-Constant fait partie de la municipalité régionale de comté de Roussillon. Cette MRC a un



taux de natalité parmi les plus élevés au Québec et on y note une effervescence de la construction résidentielle vu qu'elle est un pôle de développement majeur en banlieue de Montréal, la deuxième plus grosse ville de cette MRC après Châteauguay et sa population, depuis 1987, a augmenté de 40%.

Elle a également été le site d'un développement résidentiel accéléré au cours des trois dernières années puisque les terrains y sont encore à des prix abordables et attirent les jeunes ménages.

Dans un historique très documenté monsieur Fortin note que depuis l'adoption de la Loi sur la Protection du Territoire Agricole en 1978, particulièrement à Saint-Constant, il y a eu plusieurs exclusions de la zone verte à cause de la croissance accélérée de la construction comme on peut le constater à la page 19 de son rapport R-3.1 en voyant le nombre de permis résidentiel unifamilial émis.

Il note également que la CPTAQ a procédé à la révision des terres agricoles en 1990 à la suite de négociations tenues entre les MRC, la CPTAQ et l'UPA et ce après de nombreuses consultations publiques et négociations où toutes les parties intéressées ont pu se faire entendre.

Il note que pour en arriver à la nouvelle zone de 1990 la CPTAQ a procédé depuis 1985 à un mécanisme de révision afin de découvrir les besoins non agricoles pour la période de 1986 à 2006. Ceci a permis d'en arriver à une exclusion de 206,247 hectares de la zone agricole et ce territoire devrait largement suffire à combler tous

les besoins démographiques jusqu'à 2006.

Il note au surplus que selon l'inventaire des terres du Canada la section de Saint-Constant a un potentiel agricole de classe 2 qui, selon l'annexe 5 de son rapport général R-3.2 est composé de "sols comportant des limitations qui restreignent quelque peu le choix des cultures ou imposent des pratiques modérés de conservation. Ces sols sont profonds et retiennent bien l'eau; leurs limitations sont modérées. Les travaux s'y exécutent avec un minimum de difficultés. Une bonne gestion y assure une productivité variant de modérément élevée à élevée pour un choix passablement grand de culture." Le même inventaire comporte une classe supérieure à celle-ci en ce que les sols ne comportent aucune limitation et sont bien pourvus d'éléments nutritifs.

Il est donc d'avis que le haut potentiel agricole du territoire, la banque importante de terrains résidentiels disponibles et la révision globale des terres agricoles faite par la CPTAQ sont des facteurs qui font que "...dans la plus optimiste des hypothèses il (le secteur) ne saurait connaître une exclusion de la zone agricole avant une période d'attente supérieure à vingt (20) années...".

Monsieur Fortin a noté de plus que dans l'affaire sous étude l'emprise est formée de 2,80 hectares de terrain en culture, de 0,32676 hectare d'une assiette de chemin et de 2 hectares de terrain inculte, le tout drainé superficiellement.

Ceci l'amène à chercher, par voie de parité, la valeur d'un terrain drainé

en surface à vocation agricole à long terme.

Il a d'abord relevé 27 ventes de terrains à Saint-Constant dont une fait partie également de la municipalité voisine de Saint-Isidore.

Ces ventes sont intervenues de 1986 à 1991. Il en rejette d'emblée celles portant les numéros 5 à 10 de son tableau puisque les terrains sur lesquels elles portent ont été dézonés par le décret de 1990 et que l'imminence de ce dézonage était connu de tous puisque la décision d'en arriver à celui-ci avait été discutée publiquement depuis plusieurs années.

Il rejette également les transactions 2, 13, 14, 17, 26, 15, 16 et 18 parce qu'intervenues selon lui entre parties liées de même que les transactions 1, 3 et 4 où l'acheteur est un monsieur Philip Deering. M.Fortin refuse de comparer les terrains vendus à monsieur Deering à celui de l'emprise parce que celui-ci "nourrissait des attentes à l'effet qu'une partie de ses terres, sinon la totalité ferait partie de la nouvelle zone blanche. Le prix élevé consenti à l'achat est donc susceptible de comporter une importante prime de risque qui dénote une valeur spécifique à cet acquéreur."

Des dix ventes qu'il conserve il trouve également qu'il y a lieu d'en rejeter les numéros 11 et 12 l'une parce que le prix est trop bas et l'autre parce que les acheteurs auraient anticipé des bénéfices particuliers, ce terrain ayant une large fenêtre sur l'autoroute projetée.

Ceci lui laisse 8 transactions intervenues à des taux de 606 \$ à 805 \$ l'arpent carré entraînant, selon ses calculs, une médiane de 723 \$ et une moyenne de 727 \$ l'arpent carré.

Monsieur Fortin se dit donc d'avis qu'il existe une rareté de ventes disponibles à Saint-Constant et qu'il y a lieu d'élargir le secteur de son étude à la municipalité de Saint-Isidore qui offrirait un potentiel agricole avantageusement comparable à celui de Saint-Constant.

Les ventes qu'il y relève sont intervenues entre 1986 et 1990. La première (#28) est rejetée par l'expert à cause que les vendeurs ont hérité de la terre au décès de leur mère et que le prix de vente y est très bas.

Quant aux autres, sauf une, elles doivent toutes être ajustées pour tenir compte de la présence d'éléments excédentaires comme bâtiment ou drainage souterrain ainsi que de facteurs tel sectionnement par une voie ferrée et, après ajustement, elles démontrent des prix variant de 763 \$ à 1 028 \$ l'arpent carré.

Il en conclut donc, que les 8 ventes de terrains à Saint-Constant et les 8 autres de Saint-Isidore, malgré les ajustements, indiquent une valeur se situant entre 606 et 1 028 \$ l'arpent carré alors que 11 d'entre elles forment un noyau central variant de 715 \$ à 850 \$ l'arpent carré entraînant, selon lui, que la valeur marchande d'un terrain drainé superficiellement est, à la date d'évaluation, de 1 000 \$ l'arpent carré ou 2 925 \$ l'hectare soit un montant arrondi de 3 000 \$

l'hectare.

Monsieur Fortin conclut à ce que la valeur marchande de l'emprise doit être établie au taux unitaire mentionné au paragraphe précédent soit un total de 15 380 \$.

Monsieur Gilles Courcelles, évaluateur agréé et ingénieur, a témoigné sur la valeur du terrain pour les expropriés et produit son rapport sous la E-23.

Il relève 7 transactions qui se retrouvent également dans le tableau des ventes de monsieur Fortin et qui correspondent à ses ventes 25, 20, 22, 21, 3, 1 et 4. Son analyse des quatre premières lui fait remarquer que celles-ci sont des terres clairement à vocation agricole dont la valeur pourrait se situer aux environs de 700 \$ l'arpent carré.

Les trois autres ont été acquises à des fins spéculatives pour du développement à court terme à un taux moyen de 4 400 \$ et comme il est d'avis que Saint-Constant est voué à un potentiel de développement à long terme et à un changement d'utilisation possible ici des terres expropriées il ajoute qu'à cause du prix élevé payé pour cette terre en 1976 ainsi que de l'utilisation et de la valeur particulière qu'elle a pour l'expropriée le taux de base se situe à 3 000 \$ l'arpent carré.

De l'avis de la Chambre l'appréciation que fait l'expert Fortin de l'échéance prévue pour que les emprises ici visées aient un potentiel autre qu'agricole doit être retenue.

Sa démonstration du processus par la CPTAQ de 1985 à 1990, les consultations et discussions qui sont intervenues, les diverses revisions ponctuelles qui ont amené le décret (R-6) le 12 septembre 1990 ont convaincu la Chambre que tout potentiel de nature résidentielle ne pourrait être qu'à long terme.

De plus et même s'il a témoigné dans un autre dossier où la preuve est un peu différente de celle faite dans celui ici sous étude l'ingénieur chef de la division du génie de la Ville de Saint-Constant a noté que dans le secteur dézonné par la Commission en 1990 les zones d'expansion urbaine adjacentes à la nouvelle zone verte ne peuvent actuellement être desservies vu les problèmes d'approvisionnement d'eau de la municipalité et qu'ils ne le seront probablement pas avant 5 ans au rythme où vont les choses à l'heure actuelle. Ces zones qui totalisent plus de 100 hectares ne devraient pas, selon lui, recevoir les services avant celles où ils sont actuellement disponibles et qui ont également une vocation résidentielle.

La Chambre procédera donc à l'analyse des rapports pour trouver la valeur agricole de ces terrains en tenant compte qu'ils peuvent avoir un potentiel autre à long terme.

De l'avis de la Chambre les transactions intervenues dans la municipalité de Saint-Isidore doivent tout d'abord être mises de côté. Cette municipalité est plus éloignée de Saint-Constant que les terres ici à évaluer, elle est principalement une municipalité rurale alors que Saint-Constant connaît un développement résidentiel important et que la culture y est peu intensive.

La visite qui y a été faite a clairement démontré qu'il s'agit de deux secteurs totalement différents et l'échantillonnage de transactions dans Saint-Constant est amplement suffisant pour en arriver à une conclusion quant à la valeur des terres qui s'y trouvent.

L'importance que monsieur Fortin donne avec raison au processus et à la conclusion de la révision du territoire agricole à Saint-Constant lui fait mettre de côté les ventes 5 à 10 de son tableau puisque celles-ci, à son avis, se sont transigées à des taux reflétant du terrain en zone blanche même si ce n'était pas le cas à la date où elles ont été conclues.

Autant les ventes intervenues en 1986 et 1987 apparaissent éloignées par rapport à la date d'évaluation autant celles des deux années suivantes apparaissent entachées à la Chambre puisqu'elles se sont produites dans une période de flottement causée par les discussions et les négociations en cours.

Il semble donc dans la logique proposée par l'expert Fortin de les mettre de côté comme il le fait pour les 5 mentionnées plus haut.

Ceci entraîne la mise de côté également des transactions proposées par monsieur Courcelles et laisse à l'examen 5 ventes portant les numéros 8, 9, 13, 16 et 18 du rapport de l'expert des expropriants.

Les deux premières à des taux de 20 000 \$ à 38 500 \$ l'arpent carré portent sur des terres situées dans le secteur 2.2 du plan



R-5 et il était clair, dès 1988, qu'elles seraient exclues de la zone protégée.

La Chambre ne voit pas que le taux auquel les transactions ont eu lieu puisse être représentatif de la valeur de l'emprise expropriée.

Les trois autres transactions sont mises de côté par monsieur Fortin au motif que des liens entre les parties en justifient le rejet.

L'expert donne comme motif de rejet particulier de la vente 13 qu'elle est survenue après l'annonce officielle de la construction de l'autoroute. Il s'abstient toutefois de faire référence à la mise en place de la nouvelle zone agricole qui était déjà connue depuis le mois de mai mais n'attendait que le décret du gouvernement pour devenir officielle.

La Chambre reconnaît que les acquéreurs sont les enfants du vendeur et que leurs co-acquéreurs "Construction LPH 1987 Inc." seraient protégés par une clause de rachat particulière et que le présent exproprié conserve un droit exclusif d'exploitation du terrain.

Quant à la vente 16 il invoque également la présence de liens puisque monsieur André Roy y apparaît comme représentant du vendeur ou d'un des acquéreurs et il invoque le même motif pour rejeter la vente 18.

L'argument n'est pas de poids puisqu'il est courant, que ce soit pour des raisons fiscales ou autres, que les intérêts dans un

immeuble soient transportés d'une compagnie à une autre par ses actionnaires.

Il est également important de voir que dans ces transactions une partie indivise est acquise par un tiers qui ne semble avoir de lien ni avec l'une ni avec l'autre des autres parties à ces contrats.

Les doutes qui étaient soulevés quant à la légitimité de la transaction 13 disparaissent vu l'existence de la transaction 18 où un montant plus élevé a été payé.

Enfin l'écart de taux entre les deux dernières transactions semble s'expliquer par la superficie de la dernière qui est de près du triple de la précédente.

En somme les taux payés pour des terres agricoles à proximité de la zone blanche en décembre et en août 1990, ces terres étant drainées superficiellement, doivent se situer à 1 550 \$ l'arpent carré. Il faut toutefois remarquer que la présente expropriée n'est pas agriculteur même si sa terre est en culture en vertu d'un bail et qu'elle n'est pas non plus un spéculateur immobilier.

L.A.Hébert Limitée est une entreprise qui fait de la construction de route, d'égout et d'aqueduc ainsi que des excavations.

Son président, monsieur Denis Hébert, ingénieur, a expliqué que sa compagnie s'était portée acquéreuse de ces terrains en 1976 pour régler des problèmes d'approvisionnement en pierres qu'elle avait. Elle a, par sa proximité

avec Les Carrières Beauvais situées en territoire amérindien, une source de matériaux à laquelle elle obtient ainsi un accès direct. Pour profiter de cette opportunité elle s'est aménagée un accès privé au Rang Saint-Régis ainsi qu'une aire d'entreposage de plus de 200 000 pieds carrés.

A la suite de l'inclusion de ces terres dans la zone de protection du territoire agricole un permis d'exploitation à des fins autres que l'agriculture a été obtenu par la compagnie, il devait être renouvelé en 1987 mais ne l'a pas été par oubli de la part de l'expropriée.

Monsieur Hébert affirme que s'il avait été alerté à l'époque il aurait fait une demande de renouvellement et il n'a aucun doute que la CPTAQ lui aurait fait droit.

La Chambre doit reconnaître, dans le cas sous étude, une valeur particulière à l'expropriée tant par l'utilisation qu'elle fait de l'aire d'entreposage que du chemin d'accès au Rang Saint-Régis, à la date d'évaluation.

Cette valeur particulière, l'expropriée lui-même en donne les paramètres en acceptant déjà, en 1976, de déboursier 200 \$ de plus l'arpent que les montants versés par d'autres acheteurs pour une terre de cette nature.

C'est ainsi que le taux retenu par la Chambre dans les autres dossiers à 1 550 \$ sera porté, pour le présent, à 1 750 \$ l'arpent carré ou, pour le 15 arpents ici expropriés 26 250 \$.

La description technique

fait également état d'une servitude de non-accès à acquérir. Ni les experts ni les parties n'ont fait de preuve tendant à démontrer une perte quelconque de valeur pour l'exproprié et il n'y a pas lieu d'adjuger d'indemnité pour celle-ci.

Il appert de la description technique et des rapports des experts qu'une superficie de 15 723,6 mètres carrés est asservie pour fins de drainage pour l'écoulement des eaux de l'Autoroute no 30.

Pour les expropriants monsieur Fortin croit que le chemin ne sert qu'occasionnellement pour le transport de charges provenant des récoltes et qu'il a une utilité, somme toute, minimale.

Considérant cependant qu'il n'y ait pas lieu de pénaliser l'expropriée malgré son utilité réduite il croit qu'il y a lieu d'y attribuer une valeur qu'il évalue à 50% de son coût de remplacement soit, d'après ses chiffres, 1 638 \$.

Monsieur Courcelles, pour sa part, l'évalue, conjointement au droit de passage et de superficie requis à 100 % de la valeur qu'il retient soit 13 800 \$.

Une servitude est, et a toujours été, un démembrement du droit de propriété qui exige, surtout dans le cas d'une expropriation, une compensation ou indemnité.

Il n'y a pas de raison de voir autrement les choses dans le présent cas et la Chambre est d'avis que cette servitude doit être compensée par 50% de la valeur du terrain ainsi

asservi.

Le calcul pour la présente servitude de drainage sera donc pour 4,6 arpents carrés à 1 750 \$ l'arpent à 50%, 4 025 \$.

Il reste à déterminer, pour le présent dossier de la servitude temporaire de passage de cinq (5) ans sur une superficie identique à la précédente pour faciliter la construction de l'autoroute.

D'après le rapport R-8 de monsieur Fortin "l'utilisation de la servitude temporaire ne sera plus requise, au plus tard le 1<sup>er</sup> décembre 1992".

Il reconnaît toutefois qu'il convient d'établir la valeur locative de la servitude pour en calculer l'indemnité, que le loyer typiquement versé doit être similaire à celui du loyer de l'argent et qu'un taux de 10% l'an lui semble approprié à cette fin.

Il ajoute que comme, dans les faits, les droits ne seront pas utilisés plus de 27 mois il y a lieu d'actualiser ce loyer à la date de l'expropriation pour en arriver à un montant forfaitaire qu'il établit, toujours selon ses chiffres, à un taux de 10% comme le démontre la formule suivante:

$$1,57236 \text{ hectares} \times 3\,000 \$ \times 10\% \times 3.79 = 1\,788 \$.$$

La Chambre remarque que le rapport de l'expert Fortin porte la date du 30 octobre 1992, que l'enquête a commencé le 8 novembre 1993 et que la cause a été prise en délibéré, après deux remises, que le 23 juin 1994. Durant toute

cette période les expropriants ont eu plus que l'occasion de faire radier cette servitude s'ils ne désirent pas l'utiliser.

En conséquence pour les cinq (5) ans de durée de la servitude enregistrée et toujours en force, la Chambre accordera un loyer annuel de 10% soit, dans ce cas, 4,6 arpents carrés x 1750 \$ c 10% x 5 (ans), 4 025 \$.

La partie expropriée réclame des améliorations au terrain soit son chemin d'accès à la carrière et l'aménagement de l'aire d'entreposage située sur la partie résiduelle expropriée.

Monsieur Denis Hébert, ingénieur, président de la Compagnie depuis 1976 et à l'emploi de cette dernière depuis 1971 a brossé un historique des activités de sa compagnie. Lors de son témoignage, il a expliqué les raisons qui ont motivé l'achat du lot 192 en 1976 qui permettait un accès direct à la carrière Beauvais située en territoire indien.

Le témoin déclare que sa compagnie, spécialisée dans les grands travaux comme entrepreneur général, avait un chiffre d'affaires de près de 30 millions de dollars. Monsieur Hébert a insisté sur la qualité de la pierre de la carrière Beauvais, comme source d'approvisionnement et pour s'y rendre on devait parcourir une distance d'environ 4 kilomètres. Etant donné que l'un des items importants des soumissions est le transport du matériel, il était primordial pour rester compétitif de réduire au maximum les frais de transport ce qui explique la construction de ce chemin d'accès sur le lot 192. Parallèlement à la construction du chemin

d'accès, la compagnie a aménagé une aire d'entreposage aux limites du lot 192 qui permettait d'entasser des réserves de matériel provenant de la carrière.

Pour disposer de ce dernier item, l'expert Courcelles soumet à la page 24 de son rapport le détail du coût d'aménagement de cette surface d'entreposage au montant de 114 490 \$ couvrant une superficie de 220 660 pieds carrés ou 20 500 mètres carrés. En contre-interrogatoire, le coût a été modifié pour environ 108 300 \$ étant le coût du transport ramené à 93¢ au lieu de 1,25 \$ la tonne métrique.

L'évaluateur Fortin, pour les expropriants, soumet un coût de 49 731 \$ couvrant une superficie approximative de 12 000 mètres carrés. Cette surface semble correspondre à celle autorisée sur la pièce R-36.

Il appert des documents déposés en preuve que l'autorisation originelle de la CPTAQ date de 1981 pour une durée de 5 ans.

Selon certains documents déposés au dossier, une ordonnance émise en avril 94 obligerait la compagnie à mettre fin à l'utilisation accordée antérieurement. De plus selon certains témoignages, la majeure partie du matériel entreposé aurait été récupérée par la compagnie.

Considérant la précarité de cette utilisation, la Chambre écarte ce chef de réclamation parce que l'exproprié n'a pas rencontré le fardeau de preuve qui était le sien de faire supporter aux expropriants le coût d'aménagement de cette aire d'entreposage. Ce dommage est donc



refusé à l'expropriée.

Le deuxième item relativement aux améliorations concerne le chemin d'accès à la carrière.

L'évaluateur Courcelles estime le coût de ce chemin à 18 825 \$ alors que l'expert Fortin, pour les expropriants, l'évalue à 23 404 \$.

Monsieur Denis Hébert a expliqué que la construction du chemin a coûté 70 000 \$ et a insisté sur l'obligation de faire maintenant un détour d'environ 4 kilomètres pour se rendre de l'usine à la carrière sans cet accès direct par le lot 192.

Le témoin a longuement expliqué l'importance de l'item coût de transport dans une soumission. Compte tenu de la compétition féroce dans leur secteur et spécialement de la localisation du principal compétiteur, Sintra, sa compagnie se devait d'investir dans le but de diminuer ses coûts de transport.

Monsieur Hébert a rappelé qu'à la suite de la construction de ce chemin en 1976 sa compagnie a transité, chacune des trois années suivantes, une moyenne de 200 000 tonnes par le chemin en question.

Par la suite, la Carrière Beauvais a connu toutes sortes de difficultés avec le conseil de bande indienne; M. Robertson a ensuite pris la relève de Beauvais jusqu'aux troubles amérindiens de juillet 1990.

La Chambre conclut que l'expropriée a droit d'être compensée pour la perte de ce chemin dans l'emprise et elle arbitre ce dommage à 20 000 \$.

La réclamation de l'expropriée fait également état, à titre de dommages, de la perte totale du chemin d'accès d'une distance de 1 220 mètres situé entre l'emprise expropriée et le Rang St-Régis.

L'expropriée soumet que cet investissement est devenu totalement inutile pour elle tenant compte du non accès imposé au niveau de l'autoroute par les expropriants.

Le transport du matériel provenant de la carrière à partir de la sortie aménagée sur la route 207, doit se faire sur une distance additionnelle de 3.6 kilomètres mentionnée par les experts. (réf. page 33 et E-23 et page 29 de R-8).

Monsieur Courcelles évalue cette section du chemin à 77 580 \$ soit la même base de calcul que la section comprise dans l'emprise à l'autoroute au taux de 19,40 \$ le pied linéaire.

Le représentant des expropriants soumet que le peu d'utilisation de ce chemin par la Compagnie lui confère une utilisation de chemin de ferme. Monsieur Fortin évalue à 11,07 \$ le mètre linéaire ou 3,38 \$ le pied linéaire, le coût d'aménagement d'un chemin de ferme d'une largeur approximative de 3 à 4 mètres comparativement à 7 ou 8 mètres pour le chemin actuel. Il soumet que le résidu du lot 192 demeure la propriété de l'expropriée avec une utilisation

agricole conforme au zonage lors de l'expropriation et que ledit chemin continuera à desservir le lot 192. Il recommande d'indemniser l'expropriée en lui accordant une dépréciation de 50% de la valeur du chemin de ferme au taux de 11,07 \$ le mètre.

La Chambre n'est pas d'accord avec les conclusions des expropriants sur ce point et l'expropriée a droit d'être indemnisée pour son chemin rendu inutilisable à cause de l'expropriation. La preuve a révélé qu'elle a utilisé l'accès jusqu'à tout récemment et que même les expropriants s'en sont servi lors de la construction de l'autoroute.

L'indemnité accordée pour le chemin est de 66 000 \$ en chiffres arrondis et tient compte de l'amendement suggéré à 93¢ la tonne métrique pour le coût du transport du matériel.

L'expropriée réclame en outre les frais excédentaires de contournement d'une distance de 3.6 kilomètres pour atteindre la carrière après l'expropriation. Monsieur Courcelles, dans son analyse des relevés annuels de la compagnie, soumet un tonnage annuel moyen de 60 000 tonnes qui transite par le chemin. Il base ses calculs sur une probabilité d'une durée de 14 ans au taux d'escompte de 10% soit un coût annuel de 30 672 \$ représentant un dommage total de 225 930 \$.

Cette partie de la réclamation est fortement contestée par les expropriants dont l'offre amendée lors de l'audition n'est que de 2 543 \$ comme dommage de contournement, comme a tenté de l'expliquer le témoin Fortin.

L'expert Fortin conteste en

premier lieu le taux de .142¢/t. relativement au coût de transport compilé par la firme L.A.Hébert Ltée. Cette dernière prétend que ses calculs démontrent un coût de 32¢ la tonne et que la quantité transitée par la Compagnie se chiffre à 2 428 tonnes par année. Sa capitalisation tient compte d'un taux d'intérêt de 10% et d'un taux de risque de 10% d'une durée de 5 ans pour un dommage de contournement de 2 543 \$.

Il ressort du contre-interrogatoire de l'évaluateur Fortin qu'il n'aurait rencontré aucun représentant de la compagnie lors de ses visites antérieures et que le seul examen des pièces a été fait pendant la dernière partie des auditions devant la Chambre.

Après analyse de la preuve administrée par l'expropriée, des différents témoignages et du rapport E-23 de monsieur Courcelles, la Chambre ne peut retenir les conclusions de ce dernier sur le tonnage annuel moyen tel qu'il apparaît au tableau de la page 21 de son rapport. Les trois premières années d'opération sont loin de donner l'image des dix dernières années et la Chambre croit rendre justice à l'expropriée en retenant un volume moyen de 20 000 tonnes pour un coût excédentaire annuel de 10 224 \$.

A un taux d'intérêt de 10%, il faut tenir compte d'un taux de risque de 5% d'une durée estimée à 10 ans maximum pour une indemnité de 51 000 \$ en chiffres ronds.

C'est l'indemnité accordée à l'expropriée pour couvrir les frais de contournement pour se rendre à la carrière.

AUTRES DOMMAGES:

L'expropriée réclame 7 500 \$ pour dommages de troubles et ennuis, frais de déplacements et inconvénients divers.

Nul doute que la présente expropriation a causé des inquiétudes, inconvénients divers et des pertes de temps pour différentes rencontres avec les experts et suivre l'audition de la cause devant la Chambre. Le président de la compagnie expropriée a dû suivre de près la défense de son dossier et de ses droits face aux expropriants.

La Chambre accorde un montant de 2 500 \$ pour couvrir les dommages de troubles et ennuis.

HONORAIRES PROFESSIONNELS:

La partie expropriée réclame le remboursement des honoraires professionnels de monsieur Courcelles dont les comptes produits sous la cote E-26 totalisent 11 655,60 \$.

Il s'agit d'un premier compte de 8 841,60 \$ jusqu'à novembre 1993 et un autre de 2 814 \$ incluant le temps passé à la Cour pour les journées d'audition incluant tous les autres dossiers.

Ce compte n'a pas été contesté par les expropriants et l'indemnité de 11 655,60 \$ est accordée à l'expropriée pour couvrir le coût des honoraires professionnels.

INDEMNITE DEFINITIVE:

L'indemnité définitive se résume donc ainsi:

-Valeur de l'immeuble:	26 250 \$
-Servitude de drainage:	4 025 \$
-Servitude de passage:	4 015 \$
-Perte du chemin dans l'emprise:	20 000 \$
-Aire d'entreposage:	nil
-Perte de chemin en dehors de l'emprise:	66 000 \$
-Frais de contournement pour atteindre la carrière:	51 000 \$
-Troubles et ennuis:	2 500 \$
-Honoraires professionnels:	<u>11 655 \$</u>
TOTAL:	<u>185 455 \$</u>

INDEMNITE ADDITIONNELLE:

Il y a lieu, dans le présent dossier, d'accorder à l'expropriée l'indemnité prévue à l'article 68 de la Loi sur l'expropriation. Seule la différence entre le montant du dépôt et celui accordé justifie l'octroi d'une telle indemnité.

POUR CES MOTIFS, la  
Chambre:

POUR VALOIR à l'expropriée de la valeur de l'emprise ainsi que de tous dommages pouvant lui résulter de cette expropriation ORDONNE aux expropriants de lui payer, sous réserve du dépôt déjà fait par eux, un montant de CENT QUATRE-VINGT-CINQ MILLE QUATRE CENT CINQUANTE-CINQ dollars (185 455 \$);

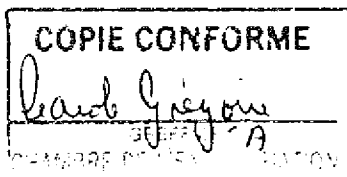
ORDONNE également aux

expropriants de payer à l'expropriée les intérêts au taux légal et l'indemnité additionnelle prévue à l'article 68 de la Loi sur l'expropriation depuis le 5 septembre 1990 et jusqu'à parfait paiement sur CENT SOIXANTE ET UN MILLE DEUX CENTS dollars (161 200 \$);

ORDONNE enfin aux expropriants de payer à l'expropriée les intérêts au taux légal sur ONZE MILLE SIX CENT CINQUANTE-CINQ dollars (11 655 \$) depuis l'homologation de la présente ordonnance et jusqu'à parfait paiement.

LE TOUT, avec dépens.

  
RENÉ ROY, j.c.Q.



Mes Lalande, Pagé,  
(Me Michel Leclerc)  
Avocats des expropriants.

Mes Schachter, Lapointe  
(Me André Champagne)  
Avocats de l'expropriée.



# COUR D'APPEL

PROVINCE DE QUÉBEC  
GREFFE DE MONTRÉAL

No: 500-09-001872-944  
(505-05-001227-906)  
(500-34-000540-904)

Le 8 février 1999

CORAM: LES HONORABLES CHAMBERLAND  
NUSS, J.J.C.A.  
PHILIPPON, J.C.A. ad hoc

---

LE PROCUREUR GÉNÉRAL DU QUÉBEC,  
et  
LE MINISTRE DES TRANSPORTS,

APPELANTS - Expropriants

c.

L.A. HÉBERT LTÉE,

INTIMÉE - Expropriée

---

LA COUR, statuant sur le pourvoi des appelants contre une ordonnance rendue le 6 octobre 1994 par monsieur le juge René Roy de la Cour du Québec, chambre de l'expropriation, district de Montréal (homologuée le 9 novembre 1994 par la greffière adjointe de la Cour supérieure, district de Longueuil) qui les condamnait à payer à l'intimée, comme indemnité et dommages d'expropriation, 185 455\$, avec les dépens et les modalités y décrites quant à l'intérêt au taux légal et à l'indemnité additionnelle;

CODE VALIDEUR = 9CQRH29UWP

Après étude du dossier, audition et délibéré:

Pour les motifs exposés par le juge Jacques Chamberland dans son opinion écrite, jointe au présent arrêt, auxquels souscrivent les juges Joseph R. Nuss et Jacques Philippon;

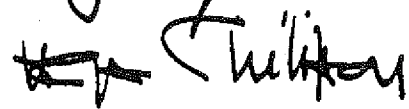
ACCUEILLE l'appel;

FIXE l'indemnité d'expropriation à 122 157,67\$, les autres conclusions de l'ordonnance attaquée demeurant inchangées.

Chaque partie assumant ses frais en appel.

  
JACQUES CHAMBERLAND, J.C.A.

  
JOSEPH R. NUSS, J.C.A.

  
JACQUES PHILIPPON, J.C.A. ad hoc

Me Michel Leclerc  
Avocat des appelants

Me André Champagne  
Avocat de l'intimée

Date d'audition: 11 janvier 1999

# COUR D'APPEL

PROVINCE DE QUÉBEC  
GREFFE DE MONTRÉAL

No: 500-09-001872-944  
(505-05-001227-906)  
(500-34-000540-904)

CORAM: LES HONORABLES CHAMBERLAND  
NUSS, J.J.C.A.  
PHILIPPON, J.C.A. ad hoc

---

LE PROCUREUR GÉNÉRAL DU QUÉBEC,  
et  
LE MINISTRE DES TRANSPORTS,

APPELANTS - Expropriants

c.

L.A. HÉBERT LTÉE,

INTIMÉE - Expropriée

---

## OPINION DU JUGE CHAMBERLAND

Les appelants se pourvoient contre une ordonnance rendue le 6 octobre 1994 par monsieur le juge René Roy de la Cour du Québec, chambre de l'expropriation, district de Montréal, qui les condamnait à payer à l'intimée, comme indemnité et dommages d'expropriation, 185 455\$, avec les dépens et les modalités suivantes quant à l'intérêt au taux légal et l'indemnité additionnelle prévue par la Loi sur l'expropriation:

CODE VALIDEUR = 9CQRH29UWP

ORDONNE également aux expropriants de payer à l'expropriée les intérêts au taux légal et l'indemnité additionnelle prévue à l'article 68 de la Loi sur l'expropriation depuis le 5 septembre 1990 et jusqu'à parfait paiement sur CENT SOIXANTE ET UN MILLE DEUX CENTS dollars (161 200 \$);

ORDONNE enfin aux expropriants de payer à l'expropriée les intérêts au taux légal sur ONZE MILLE SIX CENT CINQUANTE-CINQ dollars (11 655 \$) depuis l'homologation de la présente ordonnance et jusqu'à parfait paiement.

LE TOUT, avec dépens.

Le pourvoi découle d'une expropriation à laquelle le ministre des Transports a procédé, le 5 septembre 1990, en vertu de la Loi concernant la construction d'un tronçon de l'autoroute 30 entre Châteauguay et Ste-Catherine, L.Q. 1990, ch. 33.

L'indemnité de 185 455\$ accordée par le juge de première instance se ventile comme suit:

. valeur de l'emprise	26 250\$
. servitude de drainage	4 025\$
. servitude temporaire de passage	4 015\$
. perte du chemin d'accès à la carrière	
- dans l'emprise	20 000\$
- en dehors de l'emprise	66 000\$
. frais de contournement pour accéder à la carrière	51 000\$
. troubles et ennuis	2 500\$

· honoraires d'expert	11 655\$
	<hr/>
	185 455\$

Les appelants contestent tous les montants alloués, sauf les deux derniers. À l'audience, leur avocat nous a remis un résumé de la façon dont chacun des chefs de réclamation devrait être traité pour en arriver au montant de 35 636\$ qui, d'après eux, représenterait l'indemnité totale à laquelle l'intimée a droit:

· valeur de l'emprise	
15,00 arpents carrés x 1 000\$	15 000\$
· valeur des améliorations au terrain	
chemin de gravier, dans l'emprise	
296 m x 11,07\$ x 50%	1 638\$
· dommages	
- servitude temporaire de passage	
4,60 arpents carrés x 1 000\$ x 10% x	
3,79 (facteur d'actualisation)	1 743\$
- servitude de drainage	
4,60 arpents carrés x 1 000\$ x 50%	
moins la valeur de la servitude	
temporaire de passage	557\$

- valeur économique de la partie du chemin d'accès à la carrière située en dehors de l'emprise, y compris les frais de contournement	2 543\$
- troubles et ennuis	2 500\$
- frais d'expertise	11 655\$
	-----
	35 636\$

Le débat opposant les parties se situe donc à trois niveaux: l'emprise, les servitudes et le chemin d'accès à la carrière. Il conviendra d'examiner chacun de ces éléments après avoir dit quelques mots des principes régissant le pouvoir d'intervention de la cour.

#### Le pouvoir d'intervention de la Cour d'appel

Les principes permettant de cerner le pouvoir d'intervention de la Cour d'appel en matière d'expropriation sont bien connus. La Chambre de l'expropriation<sup>1</sup> était un tribunal spécialisé, possédant toutes les connaissances et compétences requises pour fixer les indemnités relatives à l'expropriation. La Cour d'appel n'intervient pas dans les ordonnances relatives aux indemnités d'expropriation à

<sup>1</sup> La Chambre de l'expropriation de la Cour du Québec n'existe plus et a été remplacée, le 1<sup>er</sup> avril 1998, par le Tribunal administratif du Québec, section des affaires immobilières (Loi sur la justice administrative, L.Q. 1996, chapitre 54 et Loi sur l'application de la Loi sur la justice administrative, L.Q. 1997, chapitre 43).

moins d'une erreur de droit, de l'application d'une mauvaise règle ou d'un principe illégal, ou encore d'une appréciation de la preuve tellement erronée qu'elle entraîne une injustice pour l'un ou l'autre des parties impliquées dans le processus d'expropriation (voir Ville de Donnacona c. Robert Thibodeau et al, C.A. Québec 200-09-000096-930, le juge en chef Michaud et les juges Dussault et Chamberland, le 14 mai 1997).

#### La valeur de l'emprise

L'emprise, d'une superficie de 15 arpents carrés, fait partie d'une terre de 77,59 arpents localisée en zone verte selon la Loi sur la protection du territoire agricole et le zonage municipal de Saint-Constant, municipalité dans laquelle elle se trouve, est également un zonage rural agricole.

L'expert de l'expropriant proposait une valeur de 1 000\$ l'arpent carré; l'expert de l'intimé, 3 000\$ l'arpent carré.

Le juge de première instance amorce son analyse en se disant convaincu que «tout potentiel de nature résidentielle [de cette terre] ne pourrait être qu'à long terme». Il procède ensuite à l'analyse des rapports des experts «pour trouver la valeur agricole de ces terrains en tenant compte qu'ils peuvent avoir un potentiel autre à long terme». Il met de côté certaines transactions dont l'un ou l'autre expert proposait de tenir compte pour fins d'analyse et de comparaison



dans le cadre de la technique de parité; il en retient d'autres dont ils avaient proposé le rejet. Finalement, il conclut que la valeur de ces terres, drainées superficiellement, devait se situer à 1 550\$ l'arpent carré, à la date de l'expropriation. Il reconnaît ensuite que ces terrains avaient une valeur particulière pour l'intimée étant donné l'utilisation qu'elle en faisait pour entreposer des matériaux de construction et pour se rendre à une carrière située dans la réserve amérindienne voisine. Il établit donc à 1 750\$ l'arpent carré la valeur du terrain exproprié et fixe l'indemnité d'expropriation à 26 250\$ en ce qui regarde l'emprise.

Les appelants proposent plutôt 15 000\$, soit 1 000\$ l'arpent carré. Ils soutiennent que le premier juge a eu tort de retenir, pour fins d'analyse et de comparaison, les transactions 13, 16 et 18 du rapport de leur expert; selon eux, ces transactions ne sont pas significatives puisqu'elles ne répondent pas aux critères de pertinence, de comparabilité et de représentativité exigés par la jurisprudence lorsqu'il s'agit d'appliquer la technique d'évaluation dite de parité.

Par ailleurs, les appelants plaident que le juge de première instance a eu tort de rejeter les transactions intervenues durant la période de 1986 à 1989. En effet, il a choisi de ne pas tenir compte des transactions intervenues en 1986 et 1987 parce qu'elles lui paraissaient «éloignées par rapport à la date d'évaluation», et des transactions intervenues en 1988 et 1989 parce qu'elles se sont

produites «dans une période de flottement causée par les discussions et les négociations en cours» concernant la révision du territoire agricole dans la région. Les appelants plaident enfin que le juge de première instance a eu tort d'attribuer une valeur particulière à ce terrain pour l'intimée, en ajoutant 200\$ l'arpent carré.

Je suis d'avis que tous ces reproches sont mal fondés et ne justifient pas l'intervention de la Cour. Le juge de première instance est un juge d'expérience en matière d'expropriation; il était attaché à un tribunal spécialisé possédant, nous l'avons écrit en maintes occasions, toutes les connaissances et compétences requises pour fixer l'indemnité d'expropriation relative à la valeur de l'emprise. Il était assisté dans sa tâche, comme le prévoit la Loi sur l'expropriation, d'un évaluateur agréé. Il a visité les lieux. Il a expliqué, avec force détails, pourquoi il retenait certaines transactions et pourquoi, au contraire, il en écartait d'autres. Il s'est bien dirigé en droit et son appréciation de la preuve n'est pas, à mon avis, erronée, ni n'entraîne d'injustice pour l'expropriant en ce qui regarde la valeur de l'emprise.

### Les servitudes

Le juge de première instance amorce ce volet de son analyse en notant que, bien que la description technique fasse état d'une servitude de nonaccès à acquérir, les parties n'ont pas fait de preuve tendant à démontrer une perte de valeur quelconque pour

500-09-001872-944

l'intimée; il conclut, sur ce point, qu'il n'y a pas lieu d'adjuger d'indemnité.

Il passe ensuite à l'analyse de la servitude de drainage. Il s'agit d'une superficie de 4,6 arpents carrés asservie pour fins de drainage pour l'écoulement des eaux de l'autoroute 30. Il estime que la servitude doit être compensée par 50% de la valeur du terrain ainsi asservi, soit 4 025\$.

Quant à la servitude temporaire de passage de 5 ans, le premier juge note qu'elle vise une superficie identique à la précédente et qu'elle est requise pour faciliter la construction de l'autoroute. Il note également que la servitude était toujours existante au moment de la mise en délibéré de l'affaire, le 23 juin 1994, même si l'expert des expropriants avaient affirmé que les droits en découlant ne seraient pas utilisés plus de 27 mois. Il fixe la valeur locative de la servitude à 10%, pour 5 ans, soit 4 025\$.

Les appelants plaident que l'intimée n'avait droit qu'à 2 300\$ pour la servitude temporaire de passage et la servitude de drainage. Leur position s'articule autour des trois points suivants: premièrement, le calcul doit être modifié pour tenir compte que la véritable valeur du terrain exproprié, à la date de l'expropriation, est de 1 000\$ l'arpent carré et non de 1 750\$ l'arpent carré; deuxièmement, quant à la servitude temporaire de passage, le juge a omis d'actualiser, à la date de l'évaluation, le loyer payé à titre

CODE VALIDEUR = 9CQRH29UWP

500-09-001872-944

d'indemnité pour l'imposition d'une telle servitude d'une durée de 5 ans (les appelants proposent un facteur d'actualisation de 3,79) d'autant que l'indemnité accordée à l'intimée à ce titre porte intérêt à compter du 5 septembre 1990; et enfin, troisièmement, le juge a erré en calculant l'indemnité correspondant à la servitude de drainage sans tenir compte de l'indemnité allouée pour la servitude temporaire du passage, une servitude concurrente et de nature semblable.

Bien évidemment, il n'y a pas lieu de revenir sur ce que j'écrivais tantôt quant à la valeur du terrain exproprié; le juge de première instance l'a établie, avec raison, à 1 750\$ l'arpent carré. Le premier argument des appelants est donc rejeté. Quant aux deux autres points de leur raisonnement, je crois toutefois qu'ils ont raison en partie et qu'il y a lieu d'ajuster le montant de l'indemnité en conséquence.

D'une part, l'indemnité correspondant à la servitude temporaire de passage est calculée en fonction de la valeur locative de la servitude. Le juge le reconnaît et fixe ce loyer à 10% l'an. Toutefois, puisque ce loyer est calculé sur une base annuelle et que l'indemnité attribue le loyer total au début de la période de 5 ans, il y a lieu de procéder à son actualisation. D'ailleurs, l'indemnité correspondant à cette servitude temporaire de passage porte intérêt, aux termes de l'ordonnance attaquée, à compter du 5 septembre 1990. Le facteur d'actualisation de 3,79 proposé par les appelants est

CODE VALIDEUR = 9CQRH29UWP

correct. Il serait donc plus juste, à mon avis, de fixer l'indemnité pour la servitude temporaire de passage à 3 050,95\$.

D'autre part, la preuve révèle que la servitude de drainage est exercée de façon concurrente à la servitude temporaire de passage, c'est-à-dire sur la même assiette à la limite nord du terrain de l'intimée sur une longueur de 1 224,73 mètres. Le témoignage non contredit de l'expert Fortin est formel à ce sujet: «il y a une servitude de drainage qui a également été imposée, qui correspond exactement au même terrain, la même bande de terrain est asservie de façon concurrente à des fins de drainage» (m.a. 1505-1506). Cette servitude a été prévue pour permettre au ministère des Transports de procéder au recreusement du fossé de ligne situé à la limite du terrain de l'intimée. Évidemment, la servitude de drainage se prolonge bien au-delà de la période de 5 ans prévue pour la servitude temporaire de passage. Les appelants plaident qu'il conviendrait de déduire de l'indemnité correspondant à la servitude de drainage le montant du loyer versé pour la servitude temporaire de passage, au risque sinon d'enrichir l'expropriée. Ils ajoutent que, de toute manière, le drainage a été amélioré, sous-entendant ainsi que l'intimée est chanceuse de recevoir quoi que ce soit pour la servitude de drainage.

Avec égards, je ne vois pas l'affaire du même oeil. Il est vrai que la même bande de terrain est asservie de façon concurrente à des fins de passage et à des fins de drainage. Néanmoins, je crois qu'il serait injuste pour l'expropriée de soustraire de l'indemnité

à laquelle elle a droit en regard de la servitude de drainage, une servitude à perpétuité, l'indemnité à laquelle elle a droit en regard de la servitude de passage, une servitude temporaire de 5 ans. Les deux servitudes ne sont pas de même nature; les deux indemnités correspondantes sont également de nature différente. Dans un cas, l'intimée reçoit un montant correspondant à un démembrement perpétuel de son droit de propriété; dans l'autre, l'intimée reçoit un montant correspondant à la valeur locative du terrain utilisé pour fins de passage. Si on suivait le raisonnement des appelants, l'intimée ne recevrait que 557\$ pour une servitude perpétuelle de drainage affectant 4,60 arpents carrés de sa terre ou, si on regarde l'affaire par l'autre bout de la lorgnette, absolument rien pour la servitude de passage affectant sa terre sur une longueur de 1 224,73 mètres, pendant 5 ans. Il ne s'agit pas, à mon avis, d'un cas où il y avait lieu de tenir compte de la valeur d'une servitude dans le calcul de la valeur de l'autre.

Quant à l'argument sous-entendant que l'intimée n'a droit à rien parce que le drainage de sa terre agricole s'en trouve amélioré, il n'y a pas lieu de s'y attarder très longtemps. L'avantage auquel il est fait référence, s'il s'agit d'un avantage compte tenu du caractère agricole de la terre de l'intimée, est ponctuel alors que la servitude de drainage est là pour toujours. Dans les circonstances, l'intimée a certainement droit à une indemnité même si, dans les faits, le drainage de sa terre est meilleur aujourd'hui qu'il ne l'était avant.

500-09-001872-944

En somme, je propose de laisser l'indemnité correspondant à la servitude de drainage au niveau fixé par le juge de première instance et de réduire celle correspondant à la servitude temporaire de passage à 3 050,95\$.

#### L'accès à la carrière

L'intimée avait acheté les terrains expropriés en 1976 pour avoir un accès direct à la carrière Beauvais située en territoire amérindien. Cette carrière fournissait une pierre de qualité et l'accès direct que l'intimée obtenait ainsi réduisait substantiellement ses frais de transport, ce qui lui procurait un avantage important lorsque venait le temps de soumissionner pour des grands travaux de voirie et de terrassement dans la région. L'expropriation la prive de cet accès direct à la carrière et l'oblige à un détour de 3,6 kilomètres pour s'y rendre.

Au chapitre des améliorations au terrain, le juge de première instance conclut que l'intimée a droit d'être compensée pour la perte de ce chemin d'accès. Il fixe l'indemnité correspondante à 86 000\$ en tout, soit 20 000\$ dans l'emprise et 66 000\$ hors de l'emprise. De plus, il accorde 51 000\$ à titre de dommage pour couvrir les frais de contournement que l'intimée devra dorénavant encourir pour se rendre à la carrière. Le juge fait son calcul à partir d'un volume annuel moyen de 20 000 tonnes provenant de la carrière Beauvais (coût

CODE VALIDEUR = 9CQRH29UWP

500-09-001872-944

excédentaire annuel de 10 224\$), à un taux d'intérêt de 10%, taux de risque de 5% d'une durée estimée à 10 ans maximum.

Les appelants proposent plutôt, sous le chapitre général des dommages découlant de l'imposition de la servitude de non-accès, un dommage de 2 543\$ correspondant, selon eux, à la valeur économique de la partie située hors emprise du chemin de l'intimée. Ils estiment le volume annuel moyen provenant de la carrière Beauvais à 2 428 tonnes, à un coût supplémentaire de contournement de 0,32\$ la tonne, pendant 14 ans, moins un certain montant pour tenir compte du fait que la carrière a été fermée pendant 42 mois après l'expropriation. Quant à la partie du chemin située dans l'emprise, ils proposent une indemnité de 1 638\$ calculée à partir de la valeur que représente ce chemin comme chemin de ferme, moins dépréciation. En somme, les appelants soutiennent que l'intimée a droit à 4 181\$ à ce chapitre plutôt qu'à la somme de 137 000\$ octroyée par le juge de première instance. La différence est substantielle!

Les appelants plaident que le juge de première instance a erré en indemnisant l'intimée en fonction du coût de remplacement du chemin d'accès; il aurait dû plutôt calculer l'indemnité en fonction de la valeur économique que ce chemin pouvait avoir pour l'entreprise de l'intimée. Selon eux, la valeur du chemin ne saurait excéder la valeur actualisée des économies potentielles que l'expropriée pouvait raisonnablement espérer du fait de son existence, puisque c'était sa seule raison d'être. Or, selon les données prises en compte par

CODE VALIDEUR = 9CQRH29UWP



500-09-001872-944

l'expert Fortin, cette valeur économique se chiffrait, en septembre 1990, à 2 543\$. Les appelants plaident également que le premier juge s'est doublement trompé en accordant une indemnité pour le remplacement du chemin d'accès alors qu'il accordait, en sus, un dommage pour les frais de contournement que l'intimée devrait désormais encourir. Les appelants soutiennent que le premier juge commet ainsi l'erreur d'indemniser l'expropriée, pour un même dommage potentiel, à partir de deux techniques d'évaluation différentes qu'il additionne. À titre subsidiaire, ils plaident que le dommage de contournement est artificiellement gonflé puisque le juge aurait fait l'erreur de ne pas exclure de son calcul les coûts fixes et le profit.

L'intimée plaide que le juge de première instance était tout à fait justifié de fixer l'indemnité relative au chemin d'accès en fonction du coût de construction (ou de remplacement) de ce chemin devenu totalement inutile compte tenu du non-accès imposé par les expropriants au niveau de l'autoroute. L'intimée plaide également que le premier juge était justifié de lui octroyer, en plus du coût de remplacement du chemin, un montant correspondant au dommage qu'elle subit parce que, depuis l'expropriation, elle ne peut plus utiliser le chemin et est sur le même pied que ses concurrents pour l'exécution des travaux dans la région.

Avec égards, je crois que, sur le plan des principes, les appelants ont raison même si je ne partage pas leur avis lorsqu'il

CODE VALIDEUR = 9CQRH29UWP

s'agit d'appliquer ces principes aux faits de l'espèce, notamment en ce qui concerne le calcul du dommage de contournement.

L'intimée a aménagé ce chemin d'accès pour lui permettre une économie de détour lors de l'achat de pierre à la carrière Beauvais, située sur le territoire voisin de la réserve amérindienne de Kahnawake; le chemin constituait un raccourci lui évitant d'avoir à emprunter la route 207 et le rang St-Régis Nord lorsqu'il s'agissait de desservir la clientèle locale. Le chemin d'accès lui permettait de réaliser des économies, en frais de transport et en temps. La perspective de ces économies est la seule raison d'être de ce chemin qui constituait pour l'intimée, une entreprise commerciale, un investissement. Autrement que comme chemin de ferme, le raccourci n'avait pas d'autre valeur intrinsèque que la valeur des économies qu'il permettait à l'intimée de réaliser. Une fois la carrière fermée, par épuisement des stocks ou autrement, il n'était d'aucune utilité pour personne, sauf comme chemin de ferme haut de gamme.

Dans ce contexte, la valeur du chemin d'accès ne saurait, à mon avis, excéder la valeur, à la date de l'expropriation, des économies que l'intimée pouvait raisonnablement espérer faire en raison de son existence plus, quant à la partie située dans l'emprise, la valeur de ce bout de chemin en tant que chemin de ferme. Je crois que le juge de première instance a eu tort de considérer le coût de construction (ou de remplacement) du chemin plutôt que sa valeur économique, calculée en fonction de l'utilité que ce chemin pouvait

500-09-001872-944

avoir, à la date de l'expropriation, pour l'intimée (par analogie, voir Ville de Montréal c. Tomasiuo, [1978] T.E. 265 (un immeuble de 6 logements); Ville de Montréal c. Bisson, [1978] T.E. 407 (2 bâtiments, dont l'un abritait une taverne); Ville de Granby c. Chasco Inc., [1979] T.E. 312 (bâtisses industrielles)).

Dans son ordonnance, le juge de première instance semble également justifier l'octroi d'une indemnité correspondant au coût de remplacement du chemin d'accès en mentionnant que les expropriants avaient utilisé le chemin lors de la construction de l'autoroute 30. Il ne semble pas toutefois que cette référence ait été au coeur du raisonnement du premier juge. De toute façon, si tel était le cas, il s'agirait bien évidemment d'une erreur puisqu'il faut rechercher la valeur à l'exproprié et non celle à l'expropriant (Dufour c. P.G. Québec, le 30 avril 1982, J.E. 82-567; Anjou (Ville d') c. Krum, [1990] R.L. 571).

Au moment de l'expropriation, l'intimée pouvait espérer réaliser des économies de transport tant qu'il serait possible de s'approvisionner à la carrière Beauvais. Les experts ont fait leurs calculs en fonction d'une durée probable de 14 ans. C'est donc le chiffre que je retiens. La preuve indique ensuite que l'existence du chemin d'accès permettait une économie de 0,32\$ la tonne par rapport à ce qu'il en coûtait d'emprunter la route 207 et le rang St-Régis Nord. C'est le chiffre que je retiens. Quant à la quantité de pierre que l'intimée pouvait espérer transporter annuellement via ce

CODE VALIDEUR = 9CQRH29UWP

500-09-001872-944

raccourci, l'expert des appelants suggérait 2 428 tonnes par année; l'expert de l'intimée, 60 000 tonnes par année. Le juge de première instance retient plutôt un volume annuel moyen de 20 000 tonnes. Il s'agit là d'une question de faits et, à moins d'une erreur manifeste de la part du premier juge, je m'en tiens à son appréciation de la preuve à ce sujet. C'est donc le chiffre que je retiens. La même remarque vaut quant au taux d'intérêt de 10% et au taux de risque de 5% retenus par le premier juge. La valeur économique, capitalisée au 5 septembre 1990, du chemin d'accès s'élève donc à 71 400\$, somme à laquelle l'intimée a droit.

À cette somme s'ajoute, quant à la partie située dans l'emprise, la valeur du chemin en tant que chemin de ferme. L'expert Fortin l'évalue à 1 638\$ en tenant compte d'une dépréciation de 50%. Je comprends que la construction du chemin datait de 1976 mais j'ai peine à croire qu'il y ait lieu, en l'espèce, à quelque dépréciation que ce soit puisque d'une part, la largeur du chemin actuel est près du double de celle d'un chemin de ferme habituel et d'autre part, sa construction est d'une qualité bien supérieure à celle d'un chemin de ferme standard et il est en bon état d'entretien. Je retiens donc 3 276,72\$ comme étant la valeur de ce bout de chemin à titre d'amélioration.

La perte du chemin d'accès, dont une partie est expropriée et l'autre rendue inutilisable en raison de l'autoroute qui le traverse

maintenant, justifie donc l'octroi à l'intimée d'une indemnité de 74 676,72\$.

La valeur économique du chemin d'accès, capitalisée au 5 septembre 1990, ne permet pas d'allouer en même temps à l'intimée un dommage de contournement. En effet, la valeur du chemin, qui n'a d'autre valeur que sa valeur économique (sauf comme chemin de ferme), est établie à partir des économies que l'intimée pouvait espérer réaliser en utilisant ce raccourci; ces économies sont capitalisées en date de l'expropriation. Il y aurait double compensation s'il fallait aussi accorder à l'intimée un dommage correspondant aux coûts qu'elle encourra parce qu'elle ne peut plus utiliser le chemin d'accès. En somme, ce sont les deux côtés d'une même médaille ou, mieux encore, deux façons d'évaluer le même dommage et il serait erroné de les additionner l'une à l'autre.

En somme, je propose d'accueillir l'appel, de fixer l'indemnité d'expropriation à 122 157,67\$ et de garder inchangées les autres conclusions de l'ordonnance attaquée. Toutefois, étant donné le succès mitigé de l'appel, j'estime qu'il serait juste que chaque partie assume ses frais en appel.



JACQUES CHAMBERLAND, J.C.A.