

COUR DU QUÉBEC

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE TERREBONNE
LOCALITÉ DE ST-JÉRÔME
« Chambre Civile »

N° : 700-02-013865-028
700-02-013866-026

DATE : 24 février 2003

SOUS LA PRÉSIDENTE DE L'HONORABLE RICHARD LANDRY, J.C.Q.

700-02-013865-028

(SAI-M-042397-9904, SAI-M-042398-9904, SAI-M-042399-9904)

JACQUES FORGET

et

LES HÉRITIERS DE FEUE MARIE-PAULE LALANDE (SUCCESSION LALANDE)

et

9065-1076 QUÉBEC INC.

Parties expropriées/**APPELANTES**

c.

LA VILLE DE TERREBONNE

Partie expropriante/**INTIMÉE**

700-02-013866-026

(SAI-M-042400-9904)

**RICHARD GOSSELIN, JOHANNE AUBUCHON,
PIERRETTE LÉPINE, NANCY LISI, EUGÈNE GAUTHIER,
LOUIS LEDUC, GINETTE CARRIÈRE**

Parties expropriées/**APPELANTES**

c.

LA VILLE DE TERREBONNE

Partie expropriante/**INTIMÉE**

JUGEMENT

[1] Les parties expropriées en appellent d'une décision rendue le 11 décembre 2001 par la Section des affaires immobilières du Tribunal Administratif du Québec qui a fixé les indemnités auxquelles elles auraient droit suite aux procédures en expropriation entreprises par la Ville de Terrebonne au cours de l'année 1999.

[2] Elles ont obtenu la permission d'en appeler de cette décision le 20 mars 2002 par jugement de Monsieur le juge Jean-Claude Paquin.

[3] L'appel soulève des questions concernant la valeur des terrains expropriés, les frais d'expert, le versement des indemnités additionnelles et les dépens.

LES PROCÉDURES D'EXPROPRIATION

[4] Le 1^{er} février 1999, la Ville de Terrebonne fait signifier aux parties expropriées des avis d'expropriation en vue d'agrandir son parc industriel.

[5] Les lots expropriés visés par le présent litige sont constitués de 4 terres contiguës qui couvrent une superficie totale de 5 125 502,4/pi², dont 3 946 090,1/pi² libres de toutes servitudes et 1 179 412,3/pi² affectés de servitudes envers Hydro-Québec et des compagnies de gazoducs. Ils sont situés en bordure de l'autoroute 640 et au nord-ouest du carrefour des autoroutes 25 et 640.

[6] Les lots expropriés étant tous similaires ou comparables, la même valeur au pied carré s'appliquera à tous. Les offres globales de la partie expropriante totalisent 527 500 \$ alors que les réclamations des parties expropriées représentent 1 387 407 \$.

[7] Le Tribunal Administratif du Québec (le **Tribunal**), formé de monsieur Claude Champlain, évaluateur agréé et Me Robert Aird, notaire, a entendu l'affaire pendant 7 jours en septembre et octobre 2001.

[8] Les parties ont convenu que la date de l'évaluation devait être le **25 août 1999**, date qui correspond à la prise de possession physique anticipée de la majorité des lots expropriés.

[9] L'évaluateur de la partie expropriante, monsieur Gaétan Froment, a proposé comme utilisation optimale des terrains expropriés celle de "*terrains vacants en attente de développement à des fins industrielles*". Lors de son témoignage, l'évaluateur des parties expropriées, monsieur Réginald Crevier, a plutôt parlé de terrains propices à un "*développement immédiat à des fins industrielles*"¹. De plus, dans son rapport, il mentionne que "*les terrains à évaluer permettront à la Ville de faire communiquer les secteurs est et ouest de son parc industriel, dont le développement du secteur ouest a déjà débuté en date de l'évaluation*" (rapport I-3, page 9). Le Tribunal a retenu que le

¹ Notes sténographiques du 26 septembre, page 129.

rapport de l'expert des expropriés ne fait pas mention de l'utilisation optimale des terrains et, à la page 9 de sa décision, se déclare "*en accord avec l'utilisation optimale préconisée par l'expert de l'expropriante*".

[10] Les parties s'entendent sur la description des terrains à évaluer et leurs évaluateurs utilisent parfois les mêmes comparables pour en établir la valeur.

[11] Là s'arrêtent les points en commun car les experts divergent du simple au double quant aux taux unitaires applicables. Le tableau suivant fait état de leurs écarts:

	TERRAIN HORS SERVITUDES	TERRAIN SOUS SERVITUDES
M. Gaétan Froment (pour l'expropriante)	.1159¢/pi ²	.0593¢/pi ²
M. Réginald Crevier (pour les expropriés)	.26¢/pi ²	.13¢/pi ²

LA DÉCISION DONT APPEL

[12] Dans sa décision du 11 décembre 2001, le Tribunal a retenu intégralement les valeurs proposées par l'évaluateur de la partie expropriante. Une erreur s'est cependant glissée dans les montants d'indemnités mentionnés dans les conclusions de la décision, ceux-ci étant moindres que ceux contenus au rapport de l'évaluateur. L'expropriante a produit quelques jours avant l'audition de l'appel une admission à l'effet que les indemnités définitives, incluant les dommages, doivent être corrigées à la hausse et devraient se lire comme suit:

- Jacques Forget (ptie 523/ptie 524):	168 850,75 \$
- Succession Lalande (ptie 522)	119 350,75 \$
- 9065-1076 Québec inc. (ptie 525)	168 500,00 \$
- Richard Gosselin et al. (ptie 521)	97 050,75 \$

[13] Les points saillants de la décision du Tribunal peuvent se résumer ainsi:

- le Tribunal reproche à l'évaluateur des parties expropriées d'avoir "*manqué de rigueur et de respect inqualifiable envers tant la doctrine que la jurisprudence ainsi qu'envers le Code de déontologie de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec* (paragraphe 20 à 30 de la décision);

- il retient intégralement "*la méthodologie et la conclusion de l'expert de l'expropriante pour chacun des dossiers puisque prépondérantes*" (paragraphe 31 de la décision);
- il octroi 3 000 \$ à chaque partie expropriée pour troubles et ennuis (paragraphe 32 à 34 de la décision);
- il alloue 14 252,25 \$ pour les frais de l'expert Crevier par rapport aux 38 608,16 \$ réclamés, en considérant que les données contenues aux deux rapports d'expertises (pièces I-3 et I-4), "*dans leur ensemble, n'ont pas été utiles lors du délibéré*" (paragraphe 35 à 43 de la décision);
- il refuse d'accorder l'indemnité additionnelle de l'article 68 de la Loi sur l'expropriation parce que "*le différentiel entre l'offre de l'expropriante, l'indemnité provisionnelle versée et le montant de l'indemnité finalement accordée par le Tribunal n'est pas suffisamment important pour que le Tribunal intervienne*" (paragraphe 45 de la décision);

LA PERMISSION D'EN APPELER

[14] Le 20 mars 2002, Monsieur le juge Jean-Claude Paquin a autorisé les parties expropriées d'en appeler de la décision du Tribunal en concluant que les questions soulevées dans la requête justifiaient un appel.

[15] Monsieur le juge Paquin souligne que l'audition a duré 7 jours mais que "*le Tribunal n'a motivé sa décision que sur deux minces pages*". Il précise sa pensée au paragraphe 17 de son jugement:

"Eu égard au caractère particulier de la présente cause, le Tribunal en vient à la conclusion que la décision faisant l'objet de la présente requête ne fournit pas aux expropriés de motifs suffisants qui leur permettent d'en comprendre les conclusions, plus particulièrement les écarts énormes entre les montants qui leur sont octroyés et ceux qu'ils croient être une juste indemnité."

[16] De plus, en appui de sa décision, Monsieur le juge Paquin ajoute les commentaires suivants:

- il s'agit d'un marché captif dont plusieurs comparables impliquent la partie expropriante elle-même. La lecture de la décision laisse croire que le Tribunal a renversé le fardeau de la preuve qui incombait à l'expropriante concernant la valeur des terrains expropriés. Seules deux des nombreuses comparables invoquées par les parties sont mentionnées dans la décision et elles sont rejetées. Des certificats d'évaluation auraient été illégalement utilisés en preuve;

- le Tribunal a notamment rejeté une décision rendue par Monsieur le juge René Roy dans Société Québécoise d'Assainissement des Eaux c. Gestion Robert Demers Inc.² portant sur une expropriation réalisée dans le secteur et, cela, sans aucune explication.

[17] Monsieur le juge Paquin conclut donc, "*prima facie*", à des "*erreurs importantes de droit et l'interprétation des faits*" qui seraient "*cause d'une injustice flagrante à l'égard des expropriées*" et autorise l'appel.

PRÉTENTIONS DES PARTIES

[18] Les parties expropriées, par l'entremise de leurs avocats respectifs, ont produit un mémoire le 12 novembre 2002 dans lequel elles exposent leurs moyens d'appel. En substance, elles allèguent que les comparables utilisés par l'expert de l'expropriante sont en majeure partie non valables et que les conclusions du Tribunal sont déraisonnables. À l'inverse, celles proposées par leur expert doivent être retenues, notamment lorsqu'on prend en considération à leur mérite les preuves documentaires et testimoniales produites devant le Tribunal. Elles concluent que les reproches dirigés à l'endroit de leur expert ne sont pas justifiés et que le Tribunal a accepté des preuves qui n'auraient pas dû l'être (certificats d'évaluation, etc.).

[19] En revanche, dans son mémoire du 9 janvier 2003, l'avocat de l'expropriante s'emploie à démontrer que tous les reproches formulés par les expropriés sont sans fondement et que la présente Cour ne devrait pas intervenir dans une décision émanant d'un tribunal spécialisé alors qu'aucune erreur déraisonnable n'a été démontrée.

RÉVISION DE LA PREUVE ET EXAMEN DES COMPARABLES RETENUES

[20] Compte tenu de l'absence presque totale d'analyse des comparables dans la décision du Tribunal, sauf pour rejeter les deux comparables qui y sont discutées, le soussigné a dû revoir l'ensemble de la preuve administrée devant le Tribunal pour apprécier la valeur des arguments soulevés en appel et la raisonnable de la décision rendue.

[21] Dans son rapport du 8 août 2000 préparé pour le compte de la Ville expropriante (pièce R-1), l'évaluateur Froment a relevé 74 transactions. Après analyse, il retient 10 transactions portant sur des terrains situés dans la zone IB, la même que celle où se trouvent majoritairement les terrains expropriés; ce sont les comparables portant les numéros 5 (50), 27A, 43A, 44, 45, 45A, 63, 64, 65 et 67 de son rapport.

[22] Neuf (9) des dix (10) comparables retenues par monsieur Froment impliquent la Ville de Terrebonne elle-même qui a acquis les terrains concernés dans le cadre de procédures d'expropriation ou par des ententes de gré à gré avec des corps publics (la Défense Nationale, le Ministère des Transports du Québec).

² Décision de la Chambre d'expropriation du 20 décembre 1995, Montréal 500-34-000261-931.

[23] Monsieur Froment corrobore les taux unitaires retenus par une analyse de comparables situées dans la zone AB, d'une valeur inférieure à ceux de la zone IB. Pour lui, l'exercice est concluant et supporte ses conclusions.

[24] De son côté, sur trente-six (36) comparables analysées, l'évaluateur Crevier en retient six (6), identifiées par ses numéros 4, 25, 16, 17, 19 et 36. Il est à souligner que les ventes numéros 4 et 25 de monsieur Crevier correspondent aux ventes numéros 45A et 43A de monsieur Froment.

[25] Pour les fins de comparaison, il y a lieu de regrouper les comparables utilisées par les deux experts en 5 catégories:

1- les cessions de terres privées/sablières faites à la Ville de Terrebonne

- ces cessions comprennent les ventes nos 4 (45A), nos 25 (43A) de monsieur Crevier et monsieur Froment et les ventes nos 44, 45, 27A et 63 de monsieur Froment;

2- les cessions faites à Pipe Line Interprovincial (I.P.L.) en 1997

- ces cessions comprennent les ventes nos 16, 17 et 19 de monsieur Crevier;

3- l'ordonnance d'expropriation de Monsieur le juge René Roy

- il s'agit de la comparable no 36 de monsieur Crevier;

4- les cessions de la Défense Nationale et du Ministère des Transports du Québec à la Ville de Terrebonne

- ce sont les ventes nos 64, 65 et 67 de monsieur Froment

5- les autres comparables

- il s'agit des transactions nos 5 et 50 de monsieur Froment.

[26] Il convient maintenant d'analyser ce que la preuve nous enseigne à leur sujet.

1- les cessions de terres privées/sablières à la Ville de Terrebonne

[27] La Ville de Terrebonne a procédé en 1994 à l'acquisition de terres privées pour la construction d'un échangeur autoroutier qui enjambe l'autoroute 640. Les procédures d'expropriation ont donné lieu à des ententes hors Cour dont il y a lieu d'examiner les tenants et aboutissants puisqu'elles ont fait l'objet d'un vif débat entre les parties.

1.1. cessions de Germain Dion et Germain Dion et Fils Paysagistes inc. (M. DION) (transactions no 25 Crevier et 43A Froment)

[28] Il s'agit de la cession de deux bandes de terrain survenue le 1^{er} septembre 1994 entre la Ville et monsieur Dion. Ces terrains avaient une superficie totale de 1 537 224,20/pi² et ont été cédés en contrepartie d'une indemnité de 225 000 \$.

[29] Les deux experts retiennent tous deux ces transactions mais concluent à des valeurs très différentes:

	CREVIER	FROMENT
HORS SERVITUDES	.225¢	
SOUS SERVITUDES	.112¢	.0593¢

[30] Cet écart s'explique du fait que l'expert Froment conclut que l'indemnité d'expropriation de 225 000 \$ contenait des dommages de 50 000 \$ pour exploitation d'une sablière qui doivent être exclus du calcul du prix unitaire du terrain. L'expert Crevier considère pour sa part qu'il n'y a pas lieu de soustraire ce montant de 50 000 \$ et qu'il faut évaluer la transaction globalement.

[31] Cette question a fait non seulement l'objet d'un débat devant le Tribunal et en appel devant le soussigné mais elle a également été à l'origine des commentaires acerbes du T.A.Q. concernant le travail de l'évaluateur Crevier qui ont entraîné le rejet intégral de son rapport (décision, paragraphes 20 à 30).

[32] Pour une bonne compréhension de ce débat, il y a lieu dans un premier temps de rappeler la séquence des événements:

- 5 décembre 1988: vente par Hydro-Québec à Germain Dion d'une partie du lot P-529;
- 9 mars 1994: dépôt de procédures d'expropriation de la Ville contre monsieur Michel Pétardi concernant une autre partie du lot P-529;
- 17 mars 1994: offre d'achat de Germain Dion inc. à monsieur Pétardi concernant ce lot;
- 5 mai 1994: dépôt de procédures en injonction contre Germain Dion pour exploitation d'une sablière sans permis et décapage

illégal du "top soil" sur le lot P-529; acquiescement à jugement le 12 mai et jugement le 13 mai;

- 1^{er} septembre 1994: signature par monsieur Dion d'une entente avec la Ville de Terrebonne pour la cession de deux parties du lot P-529 pour 225 000 \$ détaillée comme suit:

partie A: - "*terrain industriel: 95 000 \$*
- *dommages résultant de cette transaction 5 000 \$*"

partie B: - "*terrain industriel: 80 000 \$*
- *dommages résultant de cette transaction: 45 000 \$*"

note: "*le montant de dommages 45 000 \$ inclut tous les frais légaux, professionnels, d'arpentage ou autres engagés ou à engager par monsieur Germain Dion. Il s'agit d'un paiement global et final sans autres factures.*"

- 12 septembre 1994: résolution 624-09-94 de la Ville acceptant cette offre de vente;
- 5 octobre 1994: émission d'un certificat de l'évaluateur André Raymond reprenant les termes de l'offre de vente du 1^{er} septembre ci-dessus décrite et transmission du certificat à la Ville de Terrebonne;
- 20 décembre 1994: vente notariée officialisant l'offre de vente du 1^{er} septembre 1994 pour 225 000 \$ mentionnant que "*ce montant comprend le prix du terrain et tous les dommages et frais professionnels ou autres frais engagés par le vendeur*" sans ventiler les montants;
- 16 mars 1995: déclaration de règlement hors Cour des procédures d'expropriation.

[33] Les expropriés et leur évaluateur soutiennent que la valeur du terrain vendu doit être calculée sur la base de 225 000 \$ sans soustraire les "dommages" de 50 000 \$ parce que ces dommages ne seraient pas réels. Pour eux, le terrain et le sable qu'il contient forment un tout indissociable et le taux unitaire au pied carré doit être calculé sur 225 000 \$. Ils font entendre monsieur Dion et, basé sur son témoignage, ils invoquent que l'offre de vente du 1^{er} septembre 1994 n'aurait pas été librement consentie. Monsieur Dion a ajouté que pour obtenir son accord au dézouage de sa terre en 1989, la Ville a fait valoir aux propriétaires du secteur que leur terrain pourrait valoir .45¢ du pied carré. D'abondant, il dépose une offre d'achat qu'il a reçue en 1993 à .20¢ du pied carré pour du terrain sous servitude, ce qui correspondait à .40¢ du pied carré hors servitude. Cette vente n'aurait pas pu se concrétiser parce que la Ville de Terrebonne aurait refusé d'octroyer au promettant-acquéreur les permis nécessaires pour réaliser ses activités d'encanteur. Toutes ces données justifieraient amplement

selon l'évaluateur Crevier le taux unitaire de .225¢ du pied carré retenu pour cette cession de 1994.

[34] De plus, la Ville ne pouvait pas, selon les avocats des expropriés, accorder des dommages pour compenser la perte d'exploitation d'une sablière puisque cette exploitation était illégale, tel qu'établi par le jugement en injonction du 13 mai 1994. Enfin, ils plaident que le certificat de l'évaluateur Raymond du 5 octobre 1994 n'a aucune force probante puisqu'il s'agit d'un document interne de la Ville.

[35] Les expropriés plaident enfin que si l'on doit accepter ces certificats de l'évaluateur Raymond, il faudrait également prendre en considération les certificats d'évaluation municipale qui, en juillet 1999, étaient à .30¢ du pied carré pour les terrains expropriés.

[36] L'expropriante réplique que l'octroi de dommages de 45 000 \$ et 5 000 \$ apparaît clairement sur plusieurs documents relatés ci-haut et qu'ils ont été régulièrement convenus. Selon elle, le Tribunal avait raison d'entendre l'évaluateur Raymond pour connaître le détail du règlement d'expropriation pour être en mesure de bien analyser ces transactions et en tirer les conclusions qui s'imposent. La preuve démontre donc que sur le règlement de 225 000 \$, une portion de 175 000 \$ est attribuable au terrain et l'autre 50 000 \$ est attribuable aux dommages convenus. Le taux unitaire du terrain doit donc être calculé sur 175 000 \$ et non 225 000 \$.

[37] Comme l'a conclu le Tribunal, la preuve prépondérante démontre qu'une entente hors Cour est intervenue entre la Ville de Terrebonne, Germain Dion et Germain Dion inc. pour 225 000 \$, comprenant 175 000 \$ pour la valeur du terrain et 50 000 \$ pour dommages. De plus, il est invraisemblable que monsieur Dion, qui a tous les attributs d'un homme averti et qui était assisté d'un avocat dans ses procédures d'expropriation, aurait signé l'entente du 1^{er} septembre 1994 sans y avoir consenti, entente confirmée par un contrat notarié et une déclaration de règlement hors Cour subséquents.

[38] Il est possible que, dans l'esprit de monsieur Dion, le montant global de 225 000 \$ avait plus d'importance que la ventilation faite par la Ville entre la valeur du terrain et les dommages. Il demeure que cette ventilation existe et elle est appuyée sur une preuve convaincante.

[39] Le Tribunal avait accepté et avait même demandé, malgré les objections des avocats des expropriés, d'entendre le témoignage de l'évaluateur de la Ville à l'époque, monsieur André Raymond, pour comprendre les tenants et aboutissants de cette transaction. Cela était dans ses attributions et ses devoirs de le faire, notamment parce que cette transaction impliquait un corps public.

[40] En effet, Kenneth J. Boyd, dans Expropriation in Canada, a practitioner's guide³, fait état de l'existence de deux écoles de pensée concernant l'admissibilité des transactions impliquant des corps publics: la première les rejette d'emblée, l'autre les retient avec précaution. Il opte pour la seconde (à la page 67):

"The more usual situation is that sales to an authority will be admitted and evidence to establish the weight to be given to the transaction will be heard."

[41] Il poursuit ainsi sur le fardeau de la preuve relatif à de telles transactions (à la page 68):

"As a general rule, the onus of establishing the bona fides of a sale and its terms, including the consideration, lies with the party seeking to introduce and rely upon it....However, where it is the expropriated owner who seeks to introduce and rely upon a sale to an authority, it does not automatically follow that the onus is on the owner to establish the bona fides and details of the transaction."

[42] En conclusion sur ce point, Boyd écrit (à la page 69):

"In short, while caution must be observed, the primary task of the tribunal is to satisfy itself that "the parties were concerned only to reach agreement on a figure deemed to be the fair value of the property" and to satisfy itself that the price was not influenced by "extraneous elements".

[43] Madeleine Lemieux, dans son ouvrage intitulé Tribunaux Administratifs du Québec, "Règles et législation annotées"⁴, écrit à ce sujet (article 4.3):

"Le Tribunal n'est pas lié par les règles techniques de la preuve propres aux tribunaux de droit commun; il peut recevoir tout élément de preuve qu'il juge crédible ou digne de foi et fonder sur eux sa décision."

[44] Dans le même sens, Me Yves Ouellet, dans Aspects de la procédure et de la preuve devant les tribunaux administratifs du Québec⁵:

"En pareil cas, (la création des organismes administratifs) il faut en conclure, en l'absence d'indication contraire, que le législateur a voulu écarter le modèle judiciaire et laisser l'organisme agir suivant les méthodes et la procédure qui lui sont propres et qu'il juge appropriées pour exécuter son mandat."

³ 1988, Canada Law Book inc., pages 63 et ss.

⁴ 2000, Les Éditions Yvon Blais inc., Cowansville, pages 4, 7 et ss.

⁵ [1986] R.D.U.S. 823.

[45] Ici, les articles 11 et 137 de la Loi sur la justice administrative ⁶ prévoient ce qui suit:

Article 11

"L'organisme est maître, dans le cadre de la loi, de la conduite de l'audience. Il doit mener les débats avec souplesse et de façon à faire apparaître le droit et à en assurer la sanction.

Moyens de preuve.

Il décide de la recevabilité des éléments et des moyens de preuve et il peut, à cette fin, suivre les règles ordinaires de la preuve en matière civile. Il doit toutefois, même d'office, rejeter tout élément de preuve obtenu dans des conditions qui portent atteinte aux droits et libertés fondamentaux et dont l'utilisation est susceptible de déconsidérer l'administration de la justice. L'utilisation d'une preuve obtenue par la violation du droit au respect du secret professionnel est réputée déconsidérer l'administration de la justice."

Article 137

"Toute partie peut présenter tout moyen pertinent de droit ou de fait pour la détermination de ses droits et obligations."

[46] Dans Procureur Général du Québec c. Restaurants et Motels Chatelaine ⁷, la Cour d'appel était saisie d'un cas où le Tribunal avait communiqué directement avec la Ville de Ste-Foy pour obtenir les détails du règlement de zonage applicable. Acceptant cette façon de faire, Monsieur le juge Paré précise (page 459):

"...Je dois conclure que le Tribunal avait...le pouvoir par tous les moyens légaux de s'enquérir de la valeur de biens expropriés. L'enquête faite proprio motu par le Tribunal auprès de la Cité de Ste-Foy faisait en conséquence partie de ses attributions et on ne peut leur en faire le reproche."

[47] Monsieur le juge Jean-Pierre Lortie, dans Ville de Montréal c. Dubeau, Boulay ⁸, écrivait ce qui suit (à la page 24)

"En expropriation, la règle est à l'effet qu'il faille mettre de côté les transactions intervenues avec les corps publics, ces ventes n'étant pas réputées être consenties à distance. Par ailleurs, la rareté des transactions, la présence d'un marché captif où l'autorité publique se présente comme principale acquéreuse des immeubles dans un certain secteur nous autorise à retenir ces transactions à certaines conditions. L'expert doit d'abord s'assurer que l'immeuble acquis par le corps public est hautement comparable à tous les points de vue avec le terrain

⁶ L.R.Q. c. J-3.

⁷ [1977] C.A. 454.

⁸ Décision du 20 décembre 1993, Montréal 500-34-000527-893.

exproprié. À cet égard, l'expert aura avantage à questionner les parties à l'acte pour connaître les motifs et les circonstances entourant la transaction."

[48] Ainsi, non seulement le Tribunal pouvait entendre la preuve offerte par la partie expropriante sur les détails de cette transaction mais il devait le faire pour connaître les particularités de cette transaction impliquant un corps public.

[49] De plus, il est bien établi que les certificats faits pour les fins d'évaluation municipale et de taxation ne sont pas des valeurs pertinentes en matière d'expropriation.

- Ville de Montréal c. Dubeau Boulay⁹ (page 19):

"...il ne faut pas perdre de vue que l'expertise d'expropriation porte sur un seul immeuble dont il faut trouver la valeur pour son propriétaire et ce à une date donnée; en d'autres mots, l'expertise est à l'opposé de l'évaluateur de masse qui consiste à dégager des valeurs moyennes ou médianes ou encore des valeurs dites "plancher" ou "plafond."

[50] Enfin, ce n'est pas parce que l'exploitation réalisée en mai 1994 était illégale que monsieur Dion n'avait pas droit d'être compensé pour la perte de revenus de cette sablière qui pouvait être exploitée légalement avec les permis appropriés.

[51] Dans les circonstances, les appelants ne m'ont pas convaincu que la conclusion retenue par le Tribunal à l'effet que l'indemnité convenue avec monsieur Dion comprenait une portion de dommages était erronée. C'est pourquoi il n'y a pas lieu d'intervenir.

1.2 cession de monsieur Rolland Boyer (no 4 Crevier et no 45A Froment)

[52] Tout comme dans les cessions de monsieur Dion et Germain Dion inc., monsieur Boyer a convenu de céder à la Ville de Terrebonne une partie du lot 528 dans le cadre des procédures d'expropriation entreprises en 1994 pour la réalisation de l'échangeur autoroutier. Le débat est de la même nature que dans le dossier Dion et les faits saillants sont les suivants:

- 17 mars 1994: signification d'un avis d'expropriation;
- 10 mai 1994: signature par monsieur Boyer d'une convention et offre de vente de 1 535 177,7/pi² pour la somme totale de 400 000 \$, "laquelle somme représente la valeur de ma propriété ainsi que toute indemnité afférente aux procédures en expropriation entreprises dans le présent dossier";

⁹ Déjà citée note 8.

- 11 mai 1994: transmission d'une lettre de l'avocat de l'expropriante à sa cliente confirmant l'entente du 10 mai. Cette lettre précise que le terrain est cédé pour 137 278 \$ et la différence, "*soit 262 722 \$, elle représente la valeur de la partie du terrain où il y avait une réserve de sable pour une superficie approximative de 12 à 15 arpents, ainsi que les dommages, troubles, ennuis et inconvénients divers subis par monsieur Boyer par la présente expropriation et par la réserve pour fins publiques*";
- 24 mai 1994: émission d'un certificat de l'évaluateur Raymond ventilant la transaction et comprenant un "*dommage résultant de la perte d'exploitation de la sablière*" totalisant 279 490 \$ calculée à 25 000 \$ l'arpent, pour 14 arpents, à un taux d'escompte de 3.992 sur 5 ans;
- 30 mai 1994: résolution de la Ville autorisant la transaction;
- 30 septembre 1994: acte notarié officialisant la transaction; "*cette vente est faite pour le prix de QUATRE CENT MILLE DOLLARS (400 000 \$) à titre d'indemnité totale globale versée que le vendeur reconnaît avoir reçu de l'acquéreur, dont quittance totale et finale de la part du vendeur*".

[53] Encore ici, les évaluateurs parviennent à des résultats très différents.

	CREVIER	FROMMENT
HORS SERVITUDES	.275¢	.0845¢
SOUS SERVITUDES	.135¢	

[54] Ainsi, l'évaluateur Froment établit le taux unitaire du terrain à .0845¢ en ne prenant en considération que le montant alloué pour le terrain, excluant les dommages. L'évaluateur Crevier considère pour sa part qu'il faut calculer le taux unitaire sur le montant global de 400 000 \$, sans soustraire les dommages de 279 490 \$, ce qui l'amène à retenir un taux unitaire de .275¢/pi² pour du terrain hors servitudes et .135¢/pi² sous servitudes.

[55] Les expropriés/appelants allèguent que les documents signés entre monsieur Boyer et la Ville ne prévoient pas de dommages spécifiques alors que seuls les documents internes de la Ville en font mention, ce qui ne constituerait pas une preuve valable de l'octroi de tels dommages. On suggère que ces documents internes

constitueraient de la preuve préconstituée par l'évaluateur et l'avocat de la Ville pour être utilisée dans des expropriations ultérieures dont celles sous étude. Ils invoquent les témoignages de monsieur Boyer et de son épouse Françoise Racine pour appuyer l'inexistence de tels dommages.

[56] L'expropriante réplique que les dommages alloués sont réels et ont compensé monsieur Boyer pour les redevances qu'il recevait annuellement de monsieur Gauvreau pour le sable que celui-ci prélevait sur son terrain. Le résidu du sable a été évalué par monsieur Boyer de l'ordre de 10 à 15 arpents lors de son témoignage. Selon l'avocat de l'expropriante, l'absence de mention spécifique de dommages sur les conventions intervenues entre les parties vient d'une demande de monsieur Boyer pour des fins fiscales. Enfin, l'expropriante plaide que le Tribunal avait le droit et même l'obligation d'entendre l'évaluateur Raymond pour connaître encore une fois la nature exacte de la transaction afin d'en tirer les conclusions appropriées. Son avocat s'insurge contre les allégations de preuve préconstituée.

[57] Pour les mêmes motifs que ceux invoqués dans la section 1.1 et après révision de la preuve, le soussigné conclut que le Tribunal avait raison d'entendre la preuve établissant que l'indemnité payée à monsieur Boyer incluait une portion importante de dommages et que ceux-ci ne doivent pas être calculés dans la valeur du terrain.

[58] De plus, il n'y a aucun élément de preuve permettant de croire que les documents de la Ville auraient été "confectionnés" en prévision d'expropriations futures. Il s'agit là d'insinuations graves qui auraient nécessité des preuves sérieuses. Or, il n'y en a pas.

1.3 cessions Lauzon et Plante/Couture (Froment nos 44 et 45, Crevier nos 7 et 6)

[59] Dans la même vague d'expropriation que les dossiers Dion et Boyer, la Ville de Terrebonne a également acquis en 1994 des terrains de monsieur Michel Lauzon (aussi 9004-1120 Québec inc.) et de monsieur Clément Plante et son épouse Marie-Anne Couture.

[60] Contrairement aux transactions Dion et Boyer qui ont été retenues comme comparables par l'évaluateur Crevier, celui-ci les discarte au motif "*qu'elles ont été transigées à des taux unitaires inférieurs aux autres transactions retenues dans la présente analyse*" (rapport I-3, page 40). De la vente Lauzon, il dit avoir appris de ce dernier qu'il aurait "*accepté l'offre initiale de Terrebonne*" (page 33). Quant à la vente Plante/Couture, ceux-ci désiraient "*quitter la région*".

[61] À l'inverse, l'expert Froment a retenu ces transactions en allouant des taux unitaires de .057¢ à .0897¢ dans la vente Lauzon selon que le terrain est asservi ou non et de .057¢ à .1159¢ dans la vente Plante/Couture. Pour lui, ces taux unitaires

reflètent bien la valeur des terrains parce qu'il y a ici absence presque complète de dommages, contrairement aux dossiers Dion et Boyer.

[62] Dans le dossier Lauzon, les faits saillants sont les suivants:

- 17 mars 1994: avis d'expropriation
- 20 avril 1994: 1^{re} offre de l'expropriante: 23 045 \$
- 20 mai 1994: convention et offre de vente au montant de 135 000 \$ pour une superficie de 1 640 328,8/pi²; *"cette somme représente la valeur de ma propriété ainsi que toute indemnité afférente aux procédures en expropriation entreprises dans le présent dossier"*
- 24 mai 1994: émission d'un certificat de l'évaluateur Raymond attestant d'une valeur de terrain de 109 279 \$ et *"de dommages résultant de la perte d'exploitation de la sablière"* établis à 25 000 \$ (1 arpent)

lettre de l'avocat de la Ville à sa cliente faisant état de l'entente *"suite à plusieurs rencontres de négociations avec le propriétaire"*
- 6 octobre 1994: acte notarié prévoyant que le prix de 135 000 \$ représente *"la valeur de la propriété ainsi que toute indemnité"*

[63] Dans le dossier Plante/Couture, la preuve révèle ce qui suit:

- 28 mars 1994: avis d'expropriation
- 16 mai 1994: convention et offre de vente de 1 513 433,8/pi² pour un prix de 163 500 \$
- 17 mai 1994: lettre de l'avocat faisant rapport à la Ville
- 24 mai 1994: certificat de l'évaluateur Raymond pour le montant ci-dessus mentionné ne contenant aucun dommage
- 29 septembre 1994: acte notarié pour 163 500 \$.

[64] Le taux de .1159¢ dégagé de la cession Plante/Couture représente le plus élevé dans les comparables que l'évaluateur Froment a retenues. Il s'agit selon lui d'une très bonne évaluation du prix du marché car la transaction ne prévoit que la valeur du terrain exproprié, sans aucun dommage. C'est d'ailleurs le taux choisi par monsieur Froment pour établir la valeur des terrains sous étude.

[65] Le Tribunal ne fait aucune mention de ces deux transactions qui présentent un intérêt certain dans la présente affaire.

1.4 autres cessions (Froment, nos 27 A et 63)

[66] Le 30 juin 1997, monsieur Réal Fournel a vendu de gré à gré à la Ville de Terrebonne (no 27A) des terrains couvrant une superficie de 311 463/pi² à un prix de 17 000 \$, ce qui donne un taux unitaire de .0546¢ le pied carré.

[67] L'évaluateur Froment retient "sous réserve" cette transaction comme comparable en soulignant qu'elle est située à l'extrémité du parc industriel et que ce lot sera l'un des derniers à être développé.

[68] Pour sa part, monsieur Crevier ne l'a pas relevé et les expropriés soulignent qu'en raison du fait que ces lots sont éloignés des sujets expropriés, ils ne représentent pas la valeur recherchée.

[69] Monsieur Froment retient également "sous réserve" une vente de gré à gré survenue le 15 octobre 1999 entre madame Rollande Forget et la Ville de Terrebonne d'une superficie de 654 170,5/pi² à un prix de 36 041,55 \$ (no 63). Il calcule un taux unitaire de .088¢ pour la partie de lot sans servitude et .025¢ pour la partie asservie. Cette transaction est voisine de la transaction 27A et ce terrain sera aussi développé plus tard.

[70] Monsieur Crevier n'a pas relevé cette transaction et les expropriés allèguent qu'elle est survenue quelques semaines après la date de l'évaluation et qu'elle implique un corps public.

[71] Le Tribunal n'a pas fait mention de ces transactions qui avaient été retenues par monsieur Froment. Or, ces transactions présentent très peu d'intérêt compte tenu que les lots sont beaucoup plus éloignés du développement du parc industriel que ceux sous étude et qu'ils sont soumis à une attente beaucoup plus longue avant d'être utilisés.

2- les cessions faites à Pipe Line Interprovincial (I.P.L.) (Crevier, nos 16, 17 et 19)

[72] En novembre et décembre 1997, la compagnie Interprovincial Pipe Line inc. acquiert trois lots, dont deux de monsieur Rolland Boyer et l'autre de monsieur Pétardi et son épouse, pour y construire et exploiter une station de pompage pour ses activités de pipeline. I.P.L. a préféré cette option plutôt que d'acheter du terrain à .45¢/pi² dans le parc industriel.

[73] Le 15 avril 1997, I.P.L. avait signé une convention préalable avec la Ville de Terrebonne pour lui permettre de réaliser son projet. Cette convention prévoyait, en faveur d'I.P.L., une servitude de passage pour accéder aux terrains visés ainsi qu'une

servitude d'aqueduc et d'égouts pour éventuellement desservir les terrains convoités. La Ville s'engage à faire les procédures nécessaires pour modifier le zonage afin de rendre le projet réalisable. I.P.L. verse une compensation de 50 000 \$ à la Ville en considération de cette convention.

[74] Le 22 avril 1997, I.P.L. obtient de la Commission de Protection du Territoire Agricole l'autorisation d'utiliser les lots convoités à des fins autres qu'agricoles.

[75] L'évaluateur Crevier retient les ventes faites par monsieur Boyer et monsieur Pétardi et al à des taux unitaires de .27¢, .30¢ et .30¢ du pied carré. Les expropriés ajoutent que les terrains concernés sont à proximité des lots visés par la présente expropriation et qu'il s'agit de comparables de qualité.

[76] À l'opposé, l'évaluateur Froment a relevé la vente de monsieur Boyer du 27 novembre 1997 à .27¢/pi² (no 23) mais l'a rejetée au motif qu'il s'agirait d'un "*terrain dézonné prêt à construire*".

[77] L'expropriante précise que ces ventes ne seraient pas comparables puisque l'acheteur a acquis ces terrains pour une utilisation immédiate avec une garantie de services et que l'usage prévu n'est pas la même que l'usage optimal retenu pour les terrains expropriés à savoir "*en attente de développement industriel*".

[78] La preuve testimoniale révèle que c'est sur son "*opinion d'évaluateur*" que monsieur Froment conclut qu'il s'agit de terrains "*desservis*", vu l'existence d'une entente avec la Ville permettant de les desservir. Celui-ci mentionne également que par cette entente, I.P.L. s'engageait à revendre à la Ville l'excédent des terrains dont elle n'avait pas besoin au même prix que celui auquel elle les avait acquis.

[79] L'évaluateur Crevier conteste qu'il s'agisse de terrains "*desservis*" parce que, mis à part l'entente, rien n'avait été construit et I.P.L. s'engageait à tout payer. Il s'agissait donc de terrains "*enclavés*" et non "*servicés*", tout comme les terrains sous étude.

[80] Il est à souligner que ce n'est que le 18 novembre 1998, soit un an après l'achat des terrains de messieurs Boyer et Pétardi, que la servitude a été notariée. Dans l'acte de servitude (pièce R-34), il est mentionné qu'I.P.L. "*désire construire un poste de pompage*", ce qui donne à penser que celui-ci n'était pas encore construit. De plus, Hydro-Québec intervient à l'entente pour consentir à la construction de la station selon des plans approuvés par cette dernière.

[81] Il faut tout d'abord réaliser que la Ville de Terrebonne se trouve, dans notre cas, dans une situation semblable, sinon meilleure que celle d'I.P.L. à l'époque, car la Ville possède elle-même tous les pouvoirs pour desservir et développer rapidement les terrains expropriés sans avoir à négocier d'entente préalable.

[82] Le fait qu'un terrain puisse être desservi dans un avenir rapproché n'en fait pas pour autant un terrain "*desservi*". Dans une affaire de Société R. Langlois inc. c.

Société Québécoise d'Assainissement des Eaux¹⁰, la Cour d'appel était saisie d'un cas où l'on plaidait justement que les terrains étaient desservis parce que les services "s'en venaient". En accord avec le juge de première instance, Madame la juge Otis conclut que le fait que la construction des installations était imminente n'en faisait pas pour autant des terrains "desservis".

[83] Il est également à souligner que I.P.L. possédait des pouvoirs d'expropriation en vertu de la Loi fédérale de l'énergie, ce qui valide le prix versé de gré à gré pour l'acquisition de ces terrains.

[84] Il est déraisonnable et injustifiable que le Tribunal n'ait aucunement discuté ni même fait mention dans sa décision de ces ventes survenues en 1997 avec I.P.L. puisque celles-ci ont fait l'objet d'une preuve importante de part et d'autres en première instance et qu'elles ont un impact majeur dans la recherche de la valeur des indemnités qui doivent être versées aux présents expropriés.

3- l'ordonnance d'expropriation de Monsieur le juge René Roy (Crevier, no 36)

[85] Le 20 décembre 1995, Monsieur le juge René Roy, siégeant alors pour la Chambre de l'expropriation de la Cour du Québec, a émis une ordonnance concernant l'expropriation par la Société Québécoise d'Assainissement des Eaux (S.Q.A.E.) des terrains appartenant à Gestion Robert Demers inc. La superficie expropriée était de 5 159 426/pi² et le taux unitaire retenu par Monsieur le juge Roy a été de .25¢ le pied carré.

[86] Pour l'évaluateur Crevier et les expropriés, cette ordonnance de la Chambre d'expropriation est une comparable de premier plan puisque les terrains visés étaient également en attente de développement.

[87] L'évaluateur Froment n'a pas relevé cette ordonnance dans son rapport. Les appelants lui en font reproche vu la notoriété de cette décision et du fait que monsieur le juge Roy a relevé de nombreuses autres transactions dans cette zone située au sud de l'autoroute 640.

[88] L'expropriante plaide que cette ordonnance de la Chambre d'expropriation n'est pas comparable puisque la date d'évaluation dans cette affaire était le 24 décembre 1993 et que l'évolution du marché depuis ce temps jusqu'en 1999 démontre que les valeurs retenues à l'époque sont obsolètes.

[89] Puisque le Tribunal n'a encore là aucunement discuté de cette ordonnance autrement que de la qualifier "d'événement" (décision, paragraphes 40 et 41), il convient d'examiner la preuve administrée à son sujet.

¹⁰ R.E.J.B. 2001-25632 (c.a.), pages 9 et 10.

[90] L'ordonnance de Monsieur le juge Roy fait notamment les constats suivants:

- l'utilisation optimale "est celle d'un territoire en attente d'un développement soumis à la présentation d'un plan d'ensemble" (page 11);
- Monsieur le juge Roy retient 5 ventes (nos 15, 27, 32, 13 et 14) comparables pour conclure à un taux unitaire de $.25\text{¢}/\text{pi}^2$.

[91] Pour contrer l'impact de cette ordonnance, l'évaluateur Froment a fait le suivi devant le Tribunal des comparables qui avaient été retenues à l'époque par Monsieur le juge Roy. Cet exercice donne les résultats suivants:

- la vente no 15 visait un usage commercial pour entreposage de matériaux secs;
- la vente no 27 intervenue le 4 mars 1992 à $.31\text{¢}/\text{pi}^2$ a fait l'objet le 29 août 1997 d'un jugement en délaissement forcé et prise en paiement;
- la vente no 32 intervenue le 4 mai 1993 à $.34\text{¢}/\text{pi}^2$ a fait l'objet le 9 juin 1997 d'une rétrocession au vendeur en raison du défaut de l'acquéreur de remplir ses obligations garanties par hypothèque;
- la vente no 13 intervenue le 11 juillet 1989 à $.10\text{¢}/\text{pi}^2$ a fait l'objet d'une revente le 14 juillet 1998 (vidée de son sable);
- la vente no 14 intervenue le 22 février 1990 à $.12\text{¢}/\text{pi}^2$ a fait l'objet d'une revente le 14 juillet 1998 à $.10\text{¢}/\text{pi}^2$ (vidée de son sable).

[92] L'évaluateur Crevier a reconnu ne pas avoir fait cet exercice qui démontre que la décision de Monsieur le juge Roy est beaucoup moins pertinente en 1999 qu'elle ne l'était à la période de l'expropriation (décembre 1993).

[93] Selon Kerr cité par Boyd¹¹, les décisions déjà rendues par un tribunal d'expropriation n'ont pas plus de poids que n'importe quelle autre comparable utilisée par les parties. Si de telles décisions sont admissibles en preuve, elles doivent faire l'objet d'une analyse minutieuse (à la page 76):

"However, it is suggested that, at best, the earlier award will be treated and assessed in the same manner as any other comparable sale. It would have to be carefully examined and, if necessary, adjusted to arrive at a fair comparison with the subject land. Furthermore, it would be treated simply as on piece of data in the array of comparable data presented to the tribunal, upon which the determination of market value must be based."

[94] Dans le présent cas, la décision de Monsieur le juge Roy, basée sur des valeurs de 1993, ne peut avoir l'impact que les expropriés lui accordent. Il est clair de la preuve

¹¹ Déjà cité, note 3.

que l'évolution ultérieure des comparables utilisées par Monsieur le juge Roy démontre dans son ensemble que les valeurs considérées à l'époque dans ce secteur situé de l'autre côté de l'autoroute 640 ne sont plus les mêmes en 1999 et qu'il serait hasardeux de se baser sur cette décision pour établir la valeur des indemnités recherchées.

4- les cessions des corps publics à la Ville de Terrebonne (Froment nos 64, 65 et 67)

[95] Le 22 décembre 1999, la Défense nationale se départit en faveur de la Ville de Terrebonne de deux terrains vacants (nos 64 et 65) qui lui servaient pour des activités militaires et essais de munitions depuis de nombreuses années. Les valeurs sont de .12¢ et .0617¢ au pied carré. Monsieur Froment retient ces ventes mais note que des coûts de déminage doivent être envisagés dans la vente à .0617¢ du pied carré, ce qui entraîne un ajustement à .10¢/pi². Dans les deux cas, monsieur Froment mentionne que ces deux ventes sont cependant retenues "avec réserves".

[96] Les expropriés les écartent au motif que ces ventes sont postérieures de quelques mois à la date de l'évaluation retenue et qu'elles impliquent deux corps publics avec les réserves que cela impose.

[97] Monsieur Froment retient également une vente intervenue le 7 octobre 1999 entre le Ministère des Transports du Québec et la Ville de Terrebonne à .0384¢ du pied carré (no 67). Cette vente n'était pas encore publiée à l'époque de l'audition et le titre n'apparaît pas à l'annexe de son rapport.

[98] Le Tribunal n'a pas commenté ces ventes.

[99] En raison des conditions très particulières des ventes 64 et 65 et de leur éloignement des terrains en cause, du manque d'informations détaillées sur la vente 67, du fait qu'elles sont postérieures à la date d'évaluation et qu'elles interviennent entre deux corps publics, ces transactions ne devraient pas être considérées dans la détermination du taux unitaire recherché.

5- les autres comparables: ventes et reventes Gagliardi/Forget (Froment, nos 5 et 50)

[100] L'évaluateur Froment retient deux transactions intervenues entre créancier et débiteur pour en retirer un taux unitaire de .0955¢/pi². Il note qu'il s'agit notamment d'un terrain dont monsieur Irenée Forget, président de l'expropriée 9065-1076 Québec inc., s'est porté acquéreur.

[101] Cette transaction a été relevée également par monsieur Crevier (no 23) mais, du fait qu'il s'agit d'une transaction entre créancier et débiteur, les expropriés considèrent cette transaction de 1998 comme non comparable et non admissible.

[102] Encore une fois, le Tribunal ne fait aucune analyse ni aucun commentaire sur cette transaction, pourtant retenue par monsieur Froment.

[103] La preuve révèle que le 9 juillet 1998, la compagnie 9065-1076 Québec inc. a acquis de 2853-1242 Québec inc. une partie du lot 25 d'une superficie de 1 570 662,6/pi² pour un prix de 150 000 \$, soit un taux unitaire de .0955¢. La venderesse l'avait acquis le 27 novembre 1991 de la Succession Arthur Corbeil et al à un prix de 180 000 \$ pour un taux unitaire de .1146¢ du pied carré. L'évaluateur Froment utilise d'ailleurs ces transactions pour conclure à "*une baisse de 17% du marché*" entre 1991 et 1998.

[104] Les valeurs véhiculées par les transactions intervenues entre 1991 et 1998 entre 2853-1242 Québec inc. (Gagliardi et I. Forget) et 9065-1076 Québec inc. (I. Forget) identifiées sous les numéros 50 et 5 de monsieur Froment sont "*suspectes*", de l'aveu même de monsieur Froment, du fait qu'elles surviennent dans le cadre de négociations entre un créancier (monsieur Forget) et son débiteur (monsieur Gagliardi), alors que celui-ci est en défaut et incapable de rencontrer ses obligations; on ne peut certes considérer qu'il s'agit de personnes qui traitent à distance sur un marché libre. En ajoutant à cela que monsieur Forget est également actionnaire à 50% de 2853-1242 Québec inc., force est de conclure qu'il ne s'agit pas de comparables idéales pour établir la valeur du marché dans notre affaire.

[105] De la même manière, la conclusion de monsieur Froment à l'effet que cette transaction établirait une baisse du marché de 17% entre 1991 et 1998 n'est aucunement probante et doit être écartée. Il n'est pas raisonnable de conclure à une baisse générale du marché sur la base d'une seule transaction intervenue par surcroît entre un débiteur et son créancier.

ANALYSE ET DÉCISION

[106] L'une des règles fondamentales en matière d'expropriation nous est donnée à l'article 952 du Code civil du Québec qui se lit comme suit:

Article 952 C.c.Q.

"Le propriétaire ne peut être contraint de céder sa propriété, si ce n'est par voie d'expropriation faite suivant la loi pour une cause d'utilité publique et moyennant une juste et préalable indemnité."

(soulignements ajoutés)

[107] Madame la juge L'Heureux-Dubé dans Ville de Longueuil c. Lambert-Picotte¹², écrivait concernant l'indemnité ce qui suit:

¹² [1991] R.C.S. 401.

"La responsabilité du Tribunal en pareil cas est double: éviter toute injustice envers l'exproprié et veiller à ce que le public ne soit pas lésé par le paiement d'indemnités excessives."

[108] Monsieur le juge Jean-Pierre Lortie, dans Ville de Montréal c. Dubeau-Boulay¹³, décrivait l'indemnité à être versée à un exproprié en ces termes (à la page 19):

"En expropriation, on recherche non une valeur mais une indemnité. Celle-ci se compose d'une valeur au propriétaire, dégagée à partir du marché ainsi que des dommages découlant de l'expropriation. Certes on ne peut, particulièrement dans le marché des terrains vacants, échapper à la recherche d'une valeur par la technique de parité. Essentiellement, cette technique consiste à répertorier les ventes intervenues dans le secteur dont les caractéristiques peuvent s'apparenter avec l'immeuble exproprié. De cet inventaire, les experts retiennent ce qui est convenu d'appeler les ventes les plus comparables pour en dégager une valeur marchande tantôt moyenne, tantôt médiane et de l'appliquer à l'immeuble à l'étude."

[109] Plus loin, il poursuit (à la page 20):

"À partir d'un marché donné, ce n'est pas le prix le plus probable, tiré d'une compilation strictement mathématique de rapports de ventes/superficies, que l'expert doit rechercher; il doit trouver la plus haute valeur indiquée par ce marché et qui puisse être attribuée à l'immeuble exproprié, compte tenu de son usage optimal en fonction du zonage en vigueur. La définition de valeur marchande fait appel à la notion de "marché libre" et aux notions de vendeur et acheteur non obligés de transiger mais désirant le faire. En expropriation, le propriétaire du bien est forcé de céder sa propriété et ce à une époque qu'il n'a pas lui-même choisie; son immeuble est souvent requis avec d'autres dans le même secteur pour une fin publique, processus qui fait naître un marché artificiel, voire même captif."

(Soulignements ajoutés)

[110] Ce sont-là des principes qui doivent recevoir application dans la présente affaire.

[111] L'avocat de l'expropriante a beaucoup insisté sur le principe de non-intervention applicable aux décisions d'un tribunal spécialisé comme le Tribunal Administratif du Québec¹⁴, "à moins que le Tribunal n'applique des principes erronés ou à moins qu'il ne commette une erreur manifeste dans l'appréciation de la preuve". Il considère quant à lui que le débat se limitait à une question de crédibilité d'experts dans lequel le Tribunal d'appel ne devrait pas intervenir.

¹³ Déjà citée note 8, à la page 19.

¹⁴ Ville de Donnacona c. Thibodeau R.E.J.B.1997-00894 (C.A.); C.S. Spencer Ltée c. Ville de Laval [1987] R.J.S. 2400 (C.A.); Ville de Laval c. Szerszenowicz R.E.J.B. 1999-12857 (C.A.); Régie Intermunicipale de gestion des déchets de la Mauricie c. Service spécial de vidanges inc. R.E.J.B. 2002-35699 (C.A.).

[112] Le principe de non intervention a tout son sens lorsque l'examen de la décision contestée permet de constater qu'il n'y a pas d'erreur déraisonnable dans l'analyse de la preuve ou dans l'application des principes ayant mené aux conclusions retenues par le Tribunal de première instance.

[113] Toutefois, il en va tout autrement lorsque ce Tribunal n'a pas pris le soin d'exposer avec un minimum d'explications les motifs qui l'ont mené à ses conclusions. La présomption de validité ne peut alors plus tenir parce que cette décision ne satisfait pas aux prescriptions de l'article de la Loi sur la justice administrative:

Article 13

"Toute décision rendue par l'organisme doit être communiquée en termes clairs et concis aux parties et autres personnes indiquées dans la loi.

La décision terminant une affaire doit être écrite et motivée, même si elle a été portée oralement à la connaissance des parties."

[114] Il est reconnu qu'un tribunal n'est pas tenu de discuter de tous les arguments qui lui ont été soulevés ni de traiter de tous les éléments qu'il a pris en considération pour arriver à ses conclusions pour que sa décision soit valablement "*motivée*"¹⁵.

[115] Toutefois, encore faut-il qu'une partie à un jugement puisse connaître et comprendre les éléments essentiels de la décision du Tribunal en fonction de ce qui a été prouvé et plaidé devant lui.

[116] Comme l'écrivait Monsieur le juge Rochon dans Les Habitations Supérieures inc. c. Cour de Québec¹⁶:

"Bien que le juge n'ait pas dans ses motifs à répondre à tous les arguments soulevés par les parties, il doit cependant trancher les éléments déterminants du dossier. Cela permet aux parties d'abord de comprendre et de réaliser que le jugement ne relève pas du pur arbitraire et cela procure aux parties l'occasion de mettre en branle des moyens de se pourvoir à l'encontre d'un tel jugement, le cas échéant."

[117] La Cour suprême, dans Northwestern Utilities Ltd. c. Ville d'Edmonton¹⁷ a précisé que les motifs d'un jugement doivent être appropriés, pertinents, intelligibles et permettre d'évaluer la possibilité d'appel.

¹⁵ Ville de Chambly c. Bédard J.E. 99-2245; Laganière c. CPTAQ 1992 RPTA 156; Commission Scolaire Cascades l'Achigan c. Desjardins 1984 C.S. 213.

¹⁶ JE 97-1547; voir aussi dans le même sens Laiterie Perrette c. Vallières [1992] R.D.J. 13; Duplessis c. Châteauneuf JE 99-1721; Société de Services Ozanam c. Commission Municipale de Québec [1994] R.J.Q. 364.

¹⁷ [1979] 1 R.C.S. 684.

[118] Dans le cas sous étude, le Tribunal se contente de rejeter intégralement le rapport de l'évaluateur Crevier du fait que l'analyse de deux de ses ventes retenues manquait de rigueur (Crevier nos 4 et 25, Froment no 43A) et, du même élan, retient intégralement le rapport de l'expert de l'expropriante en deux lignes laconiques (paragraphe 31 de la décision):

"Après analyse de la preuve, le Tribunal retient la méthodologie et la conclusion de l'expert de l'expropriante pour chacun des dossiers puisque prépondérantes"

[119] Une décision en expropriation qui rejette en bloc un rapport d'expert et accepte intégralement le rapport de l'autre expert, sans aucune mention ou discussion des comparables pertinentes, soit pour les retenir, les rejeter ou les ajuster, ne satisfait pas à mon avis à cette obligation légale de motiver une décision.

[120] Telle que libellée, la décision du Tribunal d'accepter intégralement le rapport de l'évaluateur de l'expropriante suite aux reproches adressés à celui des expropriés apparaît beaucoup plus comme une réaction "punitiv" qu'à une véritable évaluation qualitative des valeurs proposées par l'expropriante. Cela fait planer un doute sérieux sur la qualité de cette décision. Il ne faut pas perdre de vue que l'instance en expropriation n'a pas pour objet de juger des mérites d'un expert par rapport à l'autre mais déterminer la juste indemnité à laquelle l'exproprié a droit selon les données du marché dont dispose le Tribunal pour ce faire. Les parties ont droit de savoir, surtout en expropriation, comment et pourquoi il est parvenu aux conclusions retenues à partir de la preuve faite devant lui.

[121] Tel que mentionné plus avant et lors des plaidoiries, le Tribunal d'appel n'a pas le choix, dans un tel cas, de revoir l'ensemble de la preuve documentaire et testimoniale faite pendant les sept jours d'audition en première instance pour apprécier la valeur des arguments soulevés de part et d'autres et la raisonnable de la démarche et des conclusions retenues par le Tribunal.

[122] Or, cet exercice a amené le soussigné à "*relever*" les éléments de preuve discutés dans la section précédente et, avec respect, à y trouver des erreurs déterminantes.

A) L'INDEMNITÉ IMMOBILIÈRE (Valeur des terrains)

[123] Tout d'abord, il apparaît clair que certaines transactions retenues par les deux experts ne sont pas des comparables de qualité.

[124] Ainsi, les transactions numéros 64 et 65 (Défense Nationale), 67 (Ministère des Transports), 27A (Fournel), 63 (Rolande Forget) et 5(50) (Gagliardi/Forget) retenues par l'évaluateur Froment dans son rapport et avalisées en bloc par le Tribunal devraient à mon avis être mises de côté pour les motifs exposés en regard de chacune dans la section précédente (supra, sections 1.4, 4 et 5).

[125] De même, l'ordonnance de Monsieur le juge Roy invoquée comme comparable numéro 36 par l'évaluateur Crevier ne peut être retenue pour les raisons déjà indiquées (section 3).

[126] Il reste donc les quatre ententes de gré à gré survenues à l'été 1994 dans le cadre des expropriations faites par la Ville de Terrebonne (sections 1.1 à 1.3) ainsi que les trois ventes de novembre et décembre 1997 à Pipe Line Interprovincial (I.P.L.) (section 2).

[127] L'analyse de la preuve en regard des cessions de terrains faites à la Ville en 1994 (paragraphe 27 à 65) et des principes applicables en expropriation mènent à la conclusion qu'on doit faire la distinction entre le préjudice découlant de l'expropriation (pertes des revenus d'exploitation de sablières) et la valeur des terrains, le premier ne devant pas servir à gonfler artificiellement la seconde.

[128] L'article 58 de la Loi sur l'expropriation fait lui-même cette distinction fondamentale.

Article 58

"L'indemnité est fixée d'après la valeur du bien exproprié et du préjudice directement causé par l'expropriation."

(Soulignements ajoutés).

[129] Cela dit, on constate quand même des écarts significatifs entre les valeurs de terrains allouées par l'évaluateur Froment à monsieur Dion (.0593¢ sous servitude), à monsieur Boyer (.0845¢) et à monsieur Lauzon (.0897¢) par rapport au couple Plante/Couture (.1159¢) et cela pour des superficies similaires. C'est pourquoi il n'est pas déraisonnable de penser qu'on retrouve dans les dommages accordés une partie de la valeur unitaire du terrain et la séparation entre les dommages et la valeur du terrain n'a pas été aussi hermétique à l'époque que les documents de la Ville paraissent l'indiquer.

[130] La valeur de terrain la plus représentative des cessions de 1994 est celle retenue par monsieur Froment dans la transaction Plante et Couture (no 45) alors qu'aucun dommage n'a été considéré. Monsieur Froment a évalué cette transaction à $.122\text{¢}/\text{pi}^2$ pour du terrain hors servitudes et à $.06\text{¢}/\text{pi}^2$ pour du terrain sous servitudes (rapport R-1, page 50) avant d'appliquer un ajustement à la baisse de 17%, donnant des résultats de $.1157\text{¢}/\text{pi}^2$ et $.057\text{¢}$.

[131] Pour les raisons mentionnées précédemment en relation avec les transactions Gagliardi/Forget (nos 5 et 50), il n'y a pas lieu d'appliquer à ce taux l'ajustement négatif de 17% calculé par monsieur Froment.

[132] Depuis 1994, l'accessibilité aux terrains ici expropriés a été augmentée par la construction de l'échangeur autoroutier en 1995, tel qu'en a témoigné l'ex-maire Forget lors de l'audition.

[133] Cette accessibilité accrue et le développement du parc industriel justifient une révision à la hausse des taux applicables en 1994.

[134] Quant aux transactions survenues avec I.P.L. (supra, section 2, paragraphes 72 à 84), nous avons vu que le qualificatif "*desservi*" utilisé par l'évaluateur Froment était plus une fiction légale qu'une réalité au moment où ces terrains ont été acquis par I.P.L.. Ces terrains peuvent donc être comparés aux terrains sous étude.

[135] Il est paradoxal que la Ville expropriante se soit engagée en 1997 à racheter l'excédent du terrain non utile à I.P.L. aux prix payés par celle-ci (entre $.27\text{¢}$ et $.30\text{¢}/\text{pi}^2$) alors qu'elle n'offre que $.1192\text{¢}/\text{pi}^2$ aux présents expropriés en 1999. On constate de plus que les terrains d'I.P.L. sont situés en arrière ligne par rapport à l'autoroute 640 alors que les terrains sujets sont en bordure de cette autoroute.

[136] Il est très important de réitérer que nous avons ici un marché captif "*contrôlé*" par l'expropriante, la Ville de Terrebonne, et qu'il faut alors procéder à une analyse minutieuse des transactions invoquées¹⁸. C'est pourquoi les transactions entre I.P.L. et les propriétaires Boyer et Pétardi présentent dans le cas sous étude un intérêt majeur puisqu'elles interviennent avec un tiers autre que la Ville de Terrebonne. Or, le Tribunal et l'évaluateur Froment les ont ignorées.

[137] La preuve révèle par ailleurs que les terrains I.P.L. étaient cependant en mesure d'être desservis beaucoup plus rapidement que les terrains actuellement expropriés en raison de leur proximité des services existants (environ 400 pieds).

[138] C'est pourquoi les taux unitaires de $.27\text{¢}$ et $.30\text{¢}$ découlant de ces transactions doivent à mon avis être ajustés à la baisse.

[139] À la lumière des indications fournies par les cessions de 1994 ($.12\text{¢}$) et les ventes à I.P.L. en 1997 (entre $.27\text{¢}$ et $.30\text{¢}$) et l'analyse de la preuve dans son ensemble, j'en viens à la conclusion que l'indemnité adéquate et raisonnable se situe au juste milieu, soit à $.20\text{¢}$ le pied carré pour du terrain hors servitudes et à $.10\text{¢}$ le pied carré pour le terrain sous servitudes.

¹⁸ Voir à ce sujet les autorités citées aux paragraphes 40 à 49 (supra)

[140] Pour chacun des expropriés, les résultats deviennent donc les suivants:

LOTS	PROPRIÉTAIRES	SUPERFICIE SOUS SERVITUDES	SUPERFICIE HORS SERVITUDES	VALEUR
P-521	Richard Gosselin et al.	240 440,3 p.c. x .10¢ = 24 044 \$	655 630,7 p.c. x .20¢ = 131 126 \$	155 170 \$
P-522	Succession Lalande	246 749,8 p.c. x .10¢ = 24 675\$	844 956,3 p.c. x .20¢ = 168 991\$	193 666 \$
P-523 P-524	Jacques Forget	345 349,1 p.c. X .10¢ = 34 535 \$	1 221 713,6 p.c. x .20¢ = 244 343 \$	278 878 \$
P-525	9065-1071 Québec inc.	346 873,1 p.c. x .10¢ = 34 687\$	1 223 789,5 p.c. x .20¢ = 244 758 \$	279 445 \$

B) LES TROUBLES ET ENNUIS

[141] Les dommages ont déjà été fixés à 3 000 \$ par exproprié pour troubles et ennuis et cet aspect du dossier ne fait pas l'objet de l'appel.

C) LES FRAIS D'EXPERT

[142] Le Tribunal expose dans sa décision un résumé des principes applicables en cette matière (décision, paragraphes 35 et 36).

[143] Celui-ci a substantiellement réduit les honoraires réclamés pour les services de l'évaluateur Crevier, accordant 14 252,25 \$ sur le compte de 38 608,16 \$ produit au dossier (pièce I-5.1). Ce faisant, il s'exprime ainsi (paragraphe 43):

"Les données incluses aux rapports I-3 et I-4, dans leur ensemble, n'ont pas été utiles lors du délibéré. Le Tribunal n'a eu d'autre choix que de les mettre totalement de côté."

[144] Le Tribunal fait implicitement référence aux transactions numéros 25 (Dion) et 4 (Boyer) dont il traite aux paragraphes 20 à 30 de sa décision dans lesquels il reproche à l'évaluateur Crevier d'avoir manqué de rigueur professionnelle et de respect dans l'analyse de ces transactions.

[145] Le Tribunal pousse ses reproches jusqu'à évoquer le Code de déontologie de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec (décision, page 29).

[146] Les frais d'expert sont de longue date considérés comme des dommages inhérents à l'expropriation puisque l'exproprié n'a pas le choix de s'adjoindre les services des spécialistes nécessaires pour être en mesure de discuter d'égal à égal avec les parties expropriantes¹⁹.

[147] La détermination des sommes payables à l'expert de l'exproprié doit être faite sur la base du quantum meruit. Pour y parvenir, la doctrine et la jurisprudence ont établi une liste de critères devant servir à établir ce quantum. Dans son article intitulé "Quelques particularités de l'indemnité d'expropriation: les frais d'expert et l'indemnité additionnelle"²⁰, Me Francis Gervais procède à une revue des critères ainsi élaborés dont il dresse la liste suivante (à la page 11):

- l'exproprié doit être en relation directe avec l'expropriation;
- les services doivent être valables;
- ces services doivent se rapporter exclusivement au dossier sous étude;
- ils doivent être proportionnels à l'indemnité adjugée;
- ils doivent avoir été utiles;
- le rapport et le témoignage de l'expert doivent être soignés et amener des conclusions raisonnablement soutenables;

(soulignements ajoutés)

[148] Ici, il n'est pas contesté que les rapports 1-3 et 1-4 sont en relation directe avec l'expropriation et qu'ils ont été rendus exclusivement à cette fin.

[149] Le Tribunal et l'expropriante considèrent toutefois que les rapports et le témoignage de l'expert Crevier n'ont pas été ni utiles, ni soignés, ni valables et que ses conclusions n'étaient pas raisonnablement soutenables.

[150] Avec égards, je ne suis pas de cet avis.

[151] Sans remettre en cause les conclusions du Tribunal quant aux cessions de 1994, la preuve démontre que l'approche défendue par l'expert Crevier reflétait la position exprimée par les expropriés de l'époque (messieurs Dion, Boyer et madame Racine) à l'effet que, pour eux, terrain et sable formaient un tout indissociable pour lequel ils avaient été indemnisés globalement. Indépendamment de la distinction qui doit être faite entre la valeur du terrain et les dommages, il demeure que les résultats

¹⁹ Ville de Trois-Rivières c. Desaulniers [1972] R.L. 330; Corporation Municipale de la Ville du Lac Etchemin c. Dame Louise Jacques-Simon [1985] T.E. 14.

²⁰ Développements récents en droit municipal (1994), Les Éditions Yvon Blais inc., pages 1 à 61.

tirés des transactions numéros 4 et 25 peuvent laisser place à l'interprétation comme nous l'avons vu.

[152] Contrairement au Tribunal, le soussigné est loin d'avoir rejeté en bloc le rapport de l'expert Crevier et son témoignage à la Cour. En effet, plusieurs données et analyses contenues aux rapports I-3 et I-4 sont pertinentes et ont été très utiles dans la détermination des indemnités à accorder aux expropriés ²¹.

[153] L'analyse des transactions se rapportant notamment à I.P.L., rapidement écartées par l'expert de l'expropriante (no 23), a été d'une très grande utilité dans le cadre de la présente décision. On ne peut savoir ce qu'en pensait le Tribunal puisqu'il n'en traite pas dans sa décision.

[154] De plus, on doit prendre en considération que les facturations de 38 608 \$ produites par l'évaluateur Crevier n'incluent pas les auditions de septembre et octobre 2001 parce qu'il a été hospitalisé d'urgence pendant les auditions et qu'il n'a pas été en mesure de revenir après avoir témoigné lors des séances du 26 et 27 septembre 2001. Malgré cette absence, le Tribunal a insisté pour procéder et compléter l'enquête et les comptes de l'expert n'ont donc pas pu être mis à jour en conséquence.

[155] Les expropriés n'ont pas à être "*pénalisés*" financièrement du fait que leur expert a pu, dans le cadre de son travail, avoir partiellement "manqué de rigueur" si, par ailleurs, l'ensemble de son travail a été utile à la présentation de leurs réclamations. La fixation des indemnités n'est pas un processus déontologique.

[156] C'est pourquoi le soussigné est d'avis que les honoraires accordés à ce titre doivent être revus à la hausse.

[157] Les honoraires réclamés avant TPS et TVQ étaient de 8 391,25 \$ par dossier, pour un total de 33 565 \$. Le Tribunal n'a accordé que 3 000 \$ par dossier, plus les taxes applicables selon le cas.

²¹ Camp Watchichou inc. c. Québec (Procureur Général) REJB 1999-12764 (C.A.); Ville de Laval c. Urman [1996] R.J.Q. 2184 (C.A.); Me Forgues et Prémont Loi sur l'expropriation Annotée, 1998, Les Éditions Yvon Blais inc., pages 158 et ss.

[158] Prenant en considération l'ensemble des factures considérées plus haut, il y a lieu de fixer à 7 000 \$ le montant des frais d'expert par dossier, plus les taxes applicables, ce qui donne les résultats suivants:

	FRAIS D'EXPERT	TAXES APPLICABLES	TOTAL
Richard Gosselin et al.	7 000 \$	1 051,75 \$	8 051,75 \$
Succession Lalande	7 000 \$	1 051,75 \$	8 051,75 \$
Jacques Forget	7 000 \$	1 051,75 \$	8 051,75 \$
9056-1076 Québec inc.	7 000 \$		7 000,00 \$

D) INDEMNITÉ ADDITIONNELLE

[159] Dans sa décision, le tribunal avait conclu que "*le différentiel entre l'offre de l'expropriante, l'indemnité provisionnelle versée et le montant de l'indemnité finalement accordée par le Tribunal n'est pas suffisamment important pour que le Tribunal intervienne*" (décision, paragraphes 45 et 46).

[160] Dans Procureur Général du Québec c. 142550 Canada inc.²², la Cour d'appel a résumé les principes applicables en la matière:

"Les critères de l'octroi de l'indemnité additionnelle dégagés par la Cour suprême dans l'arrêt Longueuil (Ville de) c. Lambert-Picotte [1991] 2 R.C.S. 401 ont été résumés par cette Cour dans l'arrêt Hardy c. St-Romuald [1992] R.J.Q. 2762 (C.A.):

1. L'attribution d'une indemnité additionnelle est discrétionnaire mais le tribunal, même s'il peut l'accorder d'office, ne doit pas l'accorder automatiquement;

2. Les trois principales raisons qui justifient l'octroi d'une indemnité additionnelle sont a) le retard indu, b) la négligence de l'expropriant à parfaire les procédures et c) la proposition à l'exproprié d'une offre insuffisante, sans proportion raisonnable avec l'indemnité fixée;

3. Un tribunal d'appel ne peut à ce sujet réviser la décision du tribunal d'expropriation que si les motifs sont frivoles ou ne sont pas appuyés par la preuve."

²² JE 2002-450 (C.A.), à la page 19.

[161] Dans le présent cas, il n'y a pas eu de retard indu de l'expropriante à faire progresser le dossier. Celui-ci aurait même pu être entendu en 2000 n'eut été d'une demande de remise des parties expropriées.

[162] Cependant, avec les révisions apportées par le présente jugement et les délais encourus pour l'appel, on doit conclure que l'offre de l'expropriante n'était pas raisonnable (527 500 \$) par rapport aux indemnités retenues qui passent presque du simple au double (950 314 \$).

[163] C'est pourquoi, il y a lieu d'accorder l'indemnité additionnelle à compter de la date de possession légale qui correspond à la date d'évaluation.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL:

- **ACCUEILLE** en partie les appels des parties expropriées;
- **ORDONNE** à la partie expropriante de payer aux parties expropriées, sous réserve des montants déjà versés à titre d'indemnité provisionnelle, les indemnités totales et définitives d'expropriation suivantes:

	R. Gosselin et al.	Succession Lalande	Jacques Forget	9065-1076 Québec inc.
Indemnité immobilière (valeur des terrains)	155 170,00 \$	193 666,00 \$	278 878,00 \$	279 445,00 \$
Troubles et ennuis	3 000,00 \$	3 000,00 \$	3 000,00 \$	3 000,00 \$
Frais d'expert	8 051,75 \$	8 051,75 \$	8 051,75 \$	7 000,00 \$
Indemnité totale	166 221,75 \$	204 717,75 \$	289 929,75 \$	289 445,00 \$

- **ORDONNE** le paiement de l'intérêt légal et de l'indemnité additionnelle prévue à l'article 68 de la Loi sur l'expropriation sur chaque indemnité à compter du 25 août 1999, à l'exception des frais d'expert qui portent intérêt au taux légal compter du présent jugement;

- **LE TOUT** avec dépens.

RICHARD LANDRY, J.C.Q.

Me Guy Dagenais
Procureur de la partie expropriée/APPELANTE

Me Danielle Dorais
Mes Dorais, Fortier et associés
Procureurs des parties expropriées/APPELANTES

Me André Bourgeois
Mes Deveau, Lavoie et associés
Procureurs de la partie expropriante/INTIMÉE

Date d'audience : 29 et 30 janvier 2003