

Tribunal administratif du Québec	
Reçu no :	31706
La somme de :	202,10
Date :	19 mars 2015
Par :	B.A.

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC  
DISTRICT DE LONGUEUIL

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DU QUÉBEC  
Section affaires immobilières  
(Greffe de Montréal)

**VILLE DE LONGUEUIL**, municipalité centrale et personne morale de droit public, légalement constituée ayant son bureau en son Hôtel de Ville, au 4250, chemin de la Savane, en la Ville de Longueuil, district judiciaire de Longueuil, province de Québec, J3Y 9G4;

Partie expropriante;

c.

**GESTION NUTRIPRO INC.** personne morale légalement constituée ayant son domicile au 1080, boul. Taschereau, Longueuil, district judiciaire de Longueuil, province de Québec J3Y 9G4;

Partie expropriée;

**AVIS D'EXPROPRIATION**

(Art. 570 et suivants *Loi sur les cités et Ville* R.L.R.Q. c. C-19; art. 16 et suivant *Loi sur l'exercice de certaines compétences municipales dans certaines agglomérations*, R.L.R.Q. c. E-20.001; *Décret concernant l'agglomération de Longueuil*, 1214-2005, 2005 G.O.2, 6905A; art. 39 et suivants de la *Loi sur l'expropriation*, R.L.R.Q., c. E-24)

1. En vertu de la résolution numéro CA-150219-1.24 adoptée lors d'une séance extraordinaire du conseil d'agglomération de la Ville de Longueuil tenue le 19 février 2015, celle-ci a décrété l'acquisition de gré à gré ou par voie d'expropriation, aux fins de la construction d'une caserne d'incendie, sur la partie du lot ci-après décrit :

« LOT : 2 629 936 PTIE  
CADASTRE DU QUÉBEC  
CIRCONSCRIPTION FONCIÈRE : Chambly  
MUNICIPALITÉ : Ville de Longueuil (Secteur LeMoyne)

Une (1) parcelle de terrain de forme irrégulière,  
bornée et décrite comme suit :

**2 629 936 PTIE**

Vers le Nord-Ouest par le lot 2 629 935, mesurant le long de cette limite ayant une direction de  $24^{\circ}05'50''$ , une distance de vingt-sept mètres et quatre-vingt-dix centièmes (27,90).

Vers le Nord-Est par une partie du lot 2 629 936, mesurant le long de cette limite ayant une direction de  $114^{\circ}05'36''$ , une distance de soixante et onze mètres et soixante-quinze centièmes (71,75).

Vers le Sud-Est par le lot 2 633 045 (rue Boudreau), mesurant le long de cette limite ayant une direction de  $204^{\circ}05'36''$ , une distance de cent mètres et soixante et un centièmes (100,61).

Vers l'Ouest par le lot 2 951 532, mesurant le long de cette limite ayant une direction de  $339^{\circ}28'25''$ , une distance de cent deux mètres et quinze centièmes (102,15) selon l'expertise foncière et le cadastre antérieur et cent un mètres et soixante-deux centièmes (101,62) selon le cadastre rénové.

Superficie : quatre mille six cent dix mètres carrés et un dixième ( $4\,610,1\text{ m}^2$ ).

Le tout tel que montré sur le plan accompagnant la présente description technique.

Les mesures indiquées sur ce document sont en mètres (SI) et les directions sont en référence au système de coordonnées planes du Québec (SCOPQ, FUSEAU 8). »

Le tout tel que montré sur un plan préparé par monsieur Luc Sauvé, arpenteur-géomètre, en date du 29 octobre 2014, portant le numéro de dossier 4346, minute 10840 dont copie est jointe au présent Avis pour en faire partie intégrante;

Si vous désirez contester le droit de l'EXPROPRIANTE à l'expropriation, SOYEZ NOTIFIÉE que vous avez trente (30) jours pour ce faire, devant la Cour supérieure, à compter de la date de signification du présent avis;

3.- PRENEZ AVIS que vous avez quinze (15) jours à compter de la signification du présent avis pour comparaître devant le Tribunal administratif du Québec, section des affaires immobilières;

4.- Conformément à la loi, veuillez déclarer par écrit, s'il y a lieu, à l'EXPROPRIANTE ou à ses procureurs, dans les quinze (15) jours de la signification du présent avis, les noms et adresses de vos locataires, la nature, la date, la durée et le loyer de chaque bail ainsi que les noms et adresses des occupants de bonne foi et les conditions auxquelles ils occupent les lieux;

5.- L'EXPROPRIANTE vous prie de prendre connaissance du texte suivant contenu à l'annexe 1 de la *Loi sur l'expropriation*:

#### **ANNEXE 1**


« 1.- Il est très important que vous fassiez parvenir, par écrit, à l'EXPROPRIANTE, dans les quinze (15) jours de la réception du présent document, les noms et les adresses de tous vos locataires, la nature, la date, la durée et le montant du loyer de chaque bail.

2.- Si des personnes occupent des lieux qui vous appartiennent sans détenir de bail, vous devez aussi fournir leurs noms et leurs adresses et indiquer les conditions auxquelles elles occupent les lieux.


3.- De plus, à partir de maintenant, vous devez aviser tout nouveau locataire ou toute autre personne qui désire occuper des lieux qui vous appartiennent que des procédures d'expropriation ont été entreprises contre votre propriété.

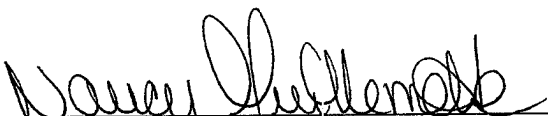
4.- À défaut de vous conformer à ces obligations, vous vous exposez à être poursuivi en justice si un locataire ou un occupant subit un préjudice. »

MONTREAL, le 18 mars 2015

Par :   
Patrice RICARD, avocat,  
Pour: **DUFRESNE HÉBERT COMEAU  
INC.**  
800 Place Victoria, bureau 4500  
Montréal (Québec) H4Z 1J2  
Procureurs de l'EXPROPRIANTE

TÉMOINS:

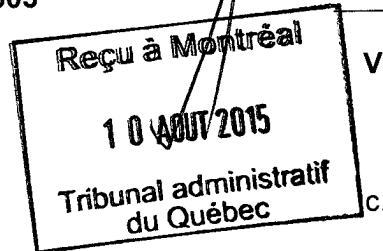
  
Diane RUEL

  
Nancy GUILLEMETTE

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC  
DISTRICT DE LONGUEUIL

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DU QUÉBEC  
Section affaires immobilières  
(Greffé de Montréal)

No: SAI-M-235326-1503



VILLE DE LONGUEUIL,

Partie expropriante;

GESTION NUTRIPRO INC.

Partie expropriée;

et

SAI-M-236556-1504

LOCATION NUTRIPRO INC.

SAI-M-236558-1504

SERVICES NUTRIPRO INC.

Locataires;

---

**REQUÊTE EN FIXATION D'INDEMNITÉS PROVISIONNELLES POUR GESTION NUTRIPRO INC. ET LES LOCATAIRES, LOCATION NUTRIPRO INC. ET SERVICES NUTRIPRO INC.  
(ART. 53.13 Loi sur l'expropriation, R.L.R.Q. c. E-24)**

---

**À L'UN DES JUGES DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF DU QUÉBEC SIÉGEANT EN PRATIQUE, LA VILLE DE LONGUEUIL EXPOSE RESPECTUEUSEMENT DE QUI SUIT :**

1. Le 20 mars 2015, elle a signifié à la partie propriétaire, Gestion Nutripro inc., un Avis d'expropriation et plan, visant une partie du lot 2 629 936 ptie, cadastre du Québec, circonscription foncière de Chambly, à la Ville de Longueuil, le tout tel qu'il appert au dossier du Tribunal;
2. L'Avis d'expropriation fut publié au registre foncier le 26 mars 2015 sous le numéro 21 420 954, le tout tel qu'il appert du dossier du TAQ;
3. Le transfert de propriété et la prise de possession possibles d'une partie du lot

2 629 936 ptie d'une superficie de 4 610,1 mètres carrés, vise la construction d'une caserne d'incendie, le tout tel qu'il appert de la résolution de la Ville de Longueuil au soutien de l'Avis d'expropriation au dossier du Tribunal;

4. La partie du lot 2 629 936 ptie, visée par l'Avis d'expropriation au dossier du TAQ, constitue une partie non construite dudit lot totalisant une superficie de 9 337,3 mètres carrés;
5. Suite à la signification de l'Avis d'expropriation, le procureur de Gestion Nutripro inc., par lettre en date du 2 avril 2015, dénonçait notamment comme locataires de la partie visée du lot 2 629 936 ptie, Location Nutripro inc. et Services Nutripro inc., le tout tel qu'il appert d'une copie de cette lettre communiquée au soutien des présentes sous la cote **R-1**;
6. Le 10 avril 2015, les procureurs soussignés transmettaient au procureur de Gestion Nutripro inc., de même qu'à Location Nutripro inc. et Services Nutripro inc., des lettres requérant la confirmation de l'exploitation par celles-ci de la partie du lot 2 629 936 ptie visée par l'Avis d'expropriation ainsi qu'une demande d'information au sujet de l'impact, le cas échéant, d'une prise de possession éventuelle sur leurs exploitations, tel qu'il appert des copies des lettres communiquées en liasse au soutien des présentes sous la cote **R-2**;
7. En réponse aux lettres R-2 en liasse, le procureur de Gestion Nutripro inc., confirmait par lettres du 17 avril 2015 que tant Gestion Nutripro inc., Location Nutripro inc. et Services Nutripro inc., occupent et exploitent la portion visée du lot 2 629 936 ptie, le tout tel qu'il appert de copies de ces lettres communiquées au soutien des présentes sous la cote **R-3**, en liasse;
8. Compte tenu des exigences de la loi et vu le caractère d'entreprise commerciale déclaré de Gestion Nutripro inc. comme occupante des lieux visé par l'Avis d'expropriation et l'exploitation commerciale déclarée de ces dits lieux par Location Nutripro inc. et Services Nutripro inc., des indemnités provisionnelles préalables au transfert de propriété et à la prise de possession doivent être sommairement fixées par le Tribunal;
9. Au moment de la rédaction de la présente, la Ville de Longueuil, avec la collaboration de Gestion Nutripro inc., procèdent à une étude environnementale de la partie du lot 2 629 936 ptie, visée par l'Avis d'expropriation;
10. Toujours au moment de la rédaction de la présente, la Ville de Longueuil ne connaît pas l'impact précis et les inconvénients qui seraient associés avec une prise de possession éventuelle de la partie du lot 2 629 936 ptie, visée par l'Avis d'expropriation, ni le préjudice que subiraient alors Gestion Nutripro inc., Location Nutripro inc. et Services Nutripro inc.,

11. La présente requête est présentée sans préjudice à la décision éventuelle ou non de Ville de Longueuil de poursuivre ses procédures d'expropriation, dont notamment le versement des indemnités provisionnelles décidées par le Tribunal et le transfert de propriété, selon les résultats à venir de l'étude environnementale en cours et de l'impact précis à connaître d'une prise de possession sur les activités des Gestion Nutripro inc., Location Nutripro inc. et Services Nutripro inc.;
12. Néanmoins et compte tenu de l'agenda serré visant l'implantation envisagée d'une caserne d'incendie sur le terrain visé par l'Avis d'expropriation, il importe que la fixation sommaire par le Tribunal des indemnités provisionnelles soit arrêtée dans les meilleurs délais après avoir entendu la position de Gestion Nutripro inc., Location Nutripro inc. et Services Nutripro inc.;
13. La Ville de Longueuil a retenu les services de M. Daniel Ryan, É.A., à titre d'expert au dossier et ce dernier, avec l'information actuellement à sa disposition, suggère les indemnités provisionnelles suivantes, le tout tel qu'il le sera plus amplement explicité par son témoignage au moment de la présentation de la présente requête :
  - Gestion Nutripro inc. : 70% de son évaluation de l'indemnité d'expropriation totale de 1 096 000\$, soit **767 200\$**;
  - Location Nutripro inc. : un montant forfaitaire de **500\$** vu l'information insuffisante à sa disposition;
  - Services Nutripro inc. : un montant forfaitaire de **500\$** vu l'information insuffisante à sa disposition;
14. Il est respectueusement soumis que les indemnités provisionnelles suggérées rencontrent les objectifs poursuivis par l'article 53.13 de la *Loi sur l'expropriation*, notamment parce que celles-ci peuvent être révisées et ne peuvent lier les parties ni le Tribunal lors de l'enquête pour la fixation de l'indemnité définitive, le cas échéant;
15. La présente requête est bien fondée en faits et en droit;

**PAR CES MOTIFS, PLAISE AU TRIBUNAL :**

**ACCUEILLIR** la présente requête;

**FIXER** les indemnités provisionnelles que la Ville de Longueuil devra verser advenant sa décision de transférer la propriété en sa faveur et la prise de possession de la partie du lot 2 629 936 ptie, cadastre du Québec, circonscription foncière de Chambly, visée par l'Avis d'expropriation au dossier du Tribunal, comme suit :

-	Gestion Nutripro inc. :	<b>767 200 \$</b>
-	Location Nutripro inc.	<b>500 \$</b>
-	Services Nutripro inc.	<b>500 \$</b>

**LE TOUT** sans frais.

Montréal, le 7 août 2015



**Dufresne Hébert Comeau inc.**  
**Procureurs de la Ville de Longueuil**



# TRIBUNAL ADMINISTRATIF DU QUÉBEC

## Section des affaires immobilières

En matière d'expropriation

**Date :** 04 NOV. 2015

Référence neutre : 2015 QCTAQ 10823

**Dossier :** SAI-M-235326-1503

---

### Devant les juges administratifs :

ROBERT SANCHE  
CHARLES GOSSELIN

---

VILLE DE LONGUEUIL

Partie expropriante

c.

GESTION NUTRIPRO INC.

Partie expropriée



AEC2BF3BB9

---

## DÉCISION INCIDENTE

### Requête pour fixer l'indemnité provisionnelle

---

[1] Par requête valablement signifiée, la partie expropriante, Ville de Longueuil (Ville) demande au Tribunal administratif du Québec (TAQ) de fixer l'indemnité provisionnelle payable à la partie expropriée Gestion Nutripro inc. (Gestion).

[2] L'expropriation vise l'acquisition d'une partie du lot 2 629 936, cadastre du Québec, circonscription foncière de Chambly, dans la Ville de Longueuil, d'une superficie de 4 610,1 m<sup>2</sup>.

[3] Ce terrain fait partie d'un plus grand terrain utilisé à des fins commerciales.

[4] La présente requête est présentée en vertu de l'article 53.13 de la *Loi sur l'expropriation*<sup>1</sup> (LE), lequel se lit comme suit :

**53.13** Malgré les articles 53.11 et 53.12, dans le cas d'une exploitation agricole, d'un commerce ou d'une industrie, l'indemnité provisionnelle est fixée sommairement par le Tribunal, sur requête de l'expropriant. Cette requête doit être signifiée et être instruite et jugée d'urgence.

[5] Dans sa requête, l'expropriante soumet entre autres que :

« [...] »

10. *Toujours au moment de la rédaction de la présente, la Ville de Longueuil ne connaît pas l'impact précis et les inconvénients qui seraient associés avec une prise de possession éventuelle de la partie du lot 2 629 936 ptie, visée par l'Avis d'expropriation, ni le préjudice que subiraient alors Gestion Nutripro inc., Location Nutripro inc, et Services Nutripro inc.;*

11. *La présente requête est présentée sans préjudice à la décision éventuelle ou non de Ville de Longueuil de poursuivre ses procédures d'expropriation, dont notamment le versement des indemnités provisionnelles décidées par le Tribunal et le transfert de propriété, selon les résultats à venir de l'étude environnementale en*

---

<sup>1</sup> L.R.Q., c. E-24.

*cours et de l'impact précis à connaître d'une prise de possession sur les activités des Gestion Nutripro inc., Location Nutripro inc, et Services Nutripro inc.;*

12. *Néanmoins et compte tenu de l'agenda serré visant l'implantation envisagée d'une caserne d'incendie sur le terrain visé par l'Avis d'expropriation, il importe que la fixation sommaire par le Tribunal des indemnités provisionnelles soit arrêtée dans les meilleurs délais après avoir entendu la position de Gestion Nutripro inc., Location Nutripro inc, et Services Nutripro inc.;*

13. *La Ville de Longueuil a retenu les services de M. Daniel Ryan, É.A., à titre d'expert au dossier et ce dernier, avec l'information actuellement à sa disposition, suggère les indemnités provisionnelles suivantes, le tout tel qu'il le sera plus amplement explicité par son témoignage au moment de la présentation de la présente requête :*

- *Gestion Nutripro inc. : 70 % de son évaluation de l'indemnité d'expropriation totale de 1 096 000 \$, soit 767 200\$;*

[...]»

(transcription conforme)

[6] La partie expropriée a produit au TAQ, le 21 août 2015, une réclamation détaillée qui indique une indemnité provisionnelle de 2 506 976,96 \$. (soit 2 235 000 \$ pour le terrain et 271 976,96 \$ comme indemnité accessoire).

[7] En début d'audience, et à la suite de l'accord des parties, il a été convenu que la preuve entendue dans le dossier SAI-M-236558-1503 soit versée au présent dossier.

### **Preuve de la partie expropriante**

[8] M<sup>me</sup> Marie Laperrière, conseillère en urbanisme de la Ville de Longueuil, vient indiquer que le zonage du 1080, boulevard Taschereau permet la construction d'un immeuble de six étages et fait partie de la zone 157.

[9] Alors qu'avant 2008 le zonage permettait un développement résidentiel d'un et deux étages, elle explique que le zonage a été modifié pour permettre l'implantation du projet de M. Bégin.



[10] Le deuxième témoin de l'expropriante est M. Daniel Ryan, É.A., qui dépose son rapport<sup>2</sup>.

[11] Il mentionne que le terrain exproprié, d'une superficie de 4 610,1 m<sup>2</sup>, est la partie arrière de la propriété connue comme étant le 1080, boulevard Taschereau.

[12] Cette propriété est située dans le secteur Lemoyne du Vieux-Longueuil, connu comme étant l'un des plus défavorisés de la ville et caractérisé par une population de locataire à faible revenu.

[13] M. Ryan spécifie que, quoique le boulevard Taschereau soit directement en façade de la propriété, cette dernière n'est accessible que par la voie de service. Il précise qu'il faut sortir du boulevard Taschereau pour accéder à l'immeuble.

[14] M. Ryan indique que la valeur du terrain, exprimée dans son rapport, considère que ce dernier n'est pas contaminé et que la condition du sol est conforme aux normes. Il spécifie cependant que le projet, à la suite de l'appel d'offres de l'hôpital Charles-LeMoine, n'a pas été réalisé à cause de la contamination sur une partie du terrain, laquelle a fait l'objet de travaux de décontamination en 2008.

[15] M. Ryan indique que l'utilisation actuelle du terrain, quoique conforme au règlement de zonage, ne représente pas son utilisation optimale. Cette dernière est reliée aux services d'affaires, professionnels et financiers qui exploiteraient davantage la densité de 3 permise par le zonage. Il spécifie cependant qu'à cause de l'environnement et de la faible demande il n'existe pas de demande pour un développement majeur sur le terrain, à moins que l'on trouve un locataire majeur, comme cela a failli être le cas en 2008. Il tient cependant à spécifier que le projet de 2008 de M. Bégin ne comportait qu'un développement selon une densité de 0,5.

[16] Afin de déterminer la valeur, M. Ryan a retenu la méthode de comparaison.

[17] Des 14 ventes de terrain qu'il a relevées, M. Ryan en écarte six. Après avoir décrit sommairement les ventes n<sup>os</sup> 1, 3, 4, 5, 6, 8 et 13, il explique les ajustements qu'il a apportés pour tenir compte des différences entre les terrains vendus et celui à l'étude.

---

<sup>2</sup> Pièce RN-4.



[18] En écartant les indications extrêmes, obtenues des ventes n<sup>os</sup> 6 et 8, M. Ryan retient un taux unitaire de 193 \$ et estime la valeur du terrain, en chiffres ronds, à 890 000 \$.

[19] À cette valeur de terrain, M. Ryan ajoute une valeur dépréciée de 205 000 \$, pour les améliorations au sol<sup>3</sup> et un montant forfaitaire de 1 000 \$, comme indemnité accessoire, pour une indemnité totale de 1 096 000 \$.

[20] En contre-interrogatoire, M. Ryan a mentionné ne pas avoir retenu les ventes dont les terrains étaient à vocation résidentielle. Il a mentionné que les ajustements apportés sont le reflet de son appréciation personnelle. Il admet que la valeur de 890 000 \$ reflète son opinion de la valeur marchande, c'est en y ajoutant le remboursement des améliorations au sol qu'il obtient une valeur au propriétaire, d'où son indemnité proposée de 1 095 000 \$. Finalement, il mentionne que la vente n<sup>o</sup> 1, de M. Roy, peut s'avérer pertinente, avec son terrain en front sur Taschereau et son zonage permettant six étages, une fois qu'elle aura été analysée et ajustée le cas échéant.

### **Preuve de la partie expropriée**

[21] M. André Bégin explique qu'il est actionnaire à 100 % de Location Nutripo inc.<sup>4</sup> (Location), de Gestion<sup>5</sup> et du Groupe Nutripo inc.<sup>6</sup> (Groupe), alors qu'il détient à 75 % Services Nutripo<sup>7</sup> (Services) et l'autre 25 % est la propriété de 9227-2426 Québec inc. de M. Patrick Michaud.

[22] M. Bégin explique que le terrain sous étude a été utilisé au fil du temps par différents commerces reliés à la location automobile pour finalement être loué par Location selon le bail de 2004<sup>8</sup>.

[23] En ce qui concerne le bail<sup>9</sup> et le sous-bail<sup>10</sup> enregistrés en 2010, M. Bégin indique qu'ils n'ont jamais été appliqués et que c'est celui de 2004 qui est vraiment pertinent. Le loyer perçu par Gestion pour la location de la propriété à Services est de 6 520 \$ par mois.

---

<sup>3</sup> Voir page 42 de RN-4.

<sup>4</sup> Pièce IN-1.

<sup>5</sup> Pièce IN-2.

<sup>6</sup> Pièce IN-4.

<sup>7</sup> Pièce IN-3.

<sup>8</sup> Pièce RN-5.

<sup>9</sup> Pièce RN-6.

<sup>10</sup> Pièce RN-7.

[24] Il mentionne qu'avec son projet<sup>11</sup> il avait gagné l'appel d'offres de l'hôpital Charles-LeMoine pour la construction d'un immeuble à bureaux afin de localiser tous leurs services autres que médicaux. Cependant, à la suite des retards occasionnés par les travaux de décontamination du terrain<sup>12</sup>, il a perdu le contrat. Malgré cela il garde espoir de développer son terrain étant donné qu'il reste trois ans au bail que l'hôpital a signé.

[25] À cause de l'expropriation, les projets d'expansion de Services, le locataire de la propriété, ne sont plus possibles, car la superficie du terrain est réduite de façon importante passant de 100 000 pi<sup>2</sup> à 50 000 pi<sup>2</sup>.

[26] Lors de son contre-interrogatoire, M. Bégin a indiqué qu'en 2008, afin de réaliser son projet<sup>13</sup>, il avait une offre d'achat acceptée pour le terrain voisin, d'une superficie de 42 000 pi<sup>2</sup>, au montant de 850 000 \$.

[27] L'évaluateur, M. André Roy, témoignant pour la partie expropriée produit son rapport d'évaluation<sup>14</sup>.

[28] Afin d'estimer l'indemnité à laquelle Gestion a droit, M. Roy détermine la valeur au propriétaire du terrain exproprié.

[29] Il décrit le terrain à l'étude comme étant bien localisé, facilement accessible et avec une bonne visibilité en front du boulevard Taschereau où transitent quotidiennement 87 800 voitures.

[30] M. Roy détermine que l'utilisation optimale du terrain est commerciale, permettant un développement sur six étages, tout comme le projet de construction d'un édifice à bureaux<sup>15</sup>.

[31] Afin d'estimer la valeur du terrain, M. Roy a répertorié onze ventes de terrains qu'il commente sommairement.

---

<sup>11</sup> Pièce IN-5 et IN-6.

<sup>12</sup> Pièce IN-7.

<sup>13</sup> Pièce IN-5 et IN-6.

<sup>14</sup> Pièce IN-8.

<sup>15</sup> Pièce IN-5 et IN-6.



[32] À la suite de l'analyse de ces ventes, M. Roy détermine la valeur du terrain exproprié à 2 235 000 \$, sur la base d'un taux unitaire de 45 \$ le pi<sup>2</sup>, tel que reflété par les ventes n<sup>os</sup> 1 et 5.

[33] À cette valeur il ajoute une indemnité secondaire de 19 000 \$, à laquelle il faudrait qu'il rajoute la valeur du gravier et du drainage qu'il a omis de calculer.

[34] En contre-interrogatoire, M. Roy a spécifié qu'il n'a retenu aucun ajustement aux taux indiqués par les ventes répertoriées. Il considère que la meilleure indication de valeur provient de la vente n<sup>o</sup> 1 qui implique un terrain zoné commercial permettant un immeuble de 6 étages.

[35] À la suite du témoignage de M. Roy, M. Ryan est venu en contre-preuve spécifier que la vente 1, retenue par M. Roy comme la plus comparable, n'a aucunement été ajustée malgré que la densité permise sur ce terrain de 22 776 pi<sup>2</sup> est de 2 alors que le projet de l'hôpital en 2008, sur le terrain à l'étude, ne reflète qu'une densité de 0,35.

[36] M<sup>e</sup> David vient spécifier que c'est en additionnant, à la conclusion de son expert, la valeur du gravier et du drainage, telle que calculée par M. Ryan, qu'il obtient sa réclamation de 2 506 976,96 \$.

### **Décision**

[37] Le Tribunal rappelle qu'en vertu de l'article 53.13 de la LE, la présente requête doit être instruite et jugée d'urgence. De plus, cet article mentionne que l'indemnité provisionnelle est fixée sommairement par le Tribunal.

[38] La présente décision ne lie en aucune façon ni les parties ni le Tribunal lors de la fixation de l'indemnité définitive.

[39] L'objectif de l'indemnité provisionnelle consiste essentiellement en la mitigation des dommages dans l'attente de l'indemnité définitive. Elle a pour but d'éviter de mettre en péril la poursuite des activités de la partie affectée par l'expropriation et ainsi lui permettre de poursuivre son exploitation commerciale.

[40] La preuve soumise démontre que Gestion n'a pas l'usage du terrain exproprié il ne fait qu'en retirer un revenu.



[41] D'ailleurs, les rapports d'expertises soumis, tant par la partie expropriée que par la partie expropriante, ne font état d'aucune réclamation qui serait nécessaire à la poursuite des activités Gestion puisqu'ils reposent principalement sur la valeur du terrain exproprié.

[42] Malgré cela, les conclusions des experts sont fortes différentes, quant à la valeur des terrains. M. Roy conclut à une valeur pour le terrain de 2 235 000 \$ alors que M. Ryan soutient plutôt une conclusion de 890 000 \$.

[43] S'il est vrai que M. Ryan n'a pas vraiment étayé les ajustements qu'il a retenus dans son analyse du marché, M. Roy, de son côté, n'en applique aucun, et ce, malgré que les caractéristiques des terrains vendus soient différentes.

[44] Les deux experts ont également mentionné que des recherches additionnelles devront être effectuées afin de bien cerner les données du marché et d'étayer davantage leurs conclusions.

[45] Considérant que ce sont des expertises préliminaires qui ont été soumises;

[46] Considérant que les experts doivent poursuivre leurs recherches afin d'étayer leurs conclusions;

[47] Considérant que rien dans la preuve ne démontre que Gestion subit un préjudice immédiat et que ses opérations ne seront pas mises en péril à la suite de la prise de possession du terrain exproprié, d'autant plus que M. Bégin a indiqué que le loyer, payé par Services, restera probablement inchangé à la suite de l'expropriation;

[48] Considérant que le Tribunal veut laisser à la formation qui entendra la cause au fond toute la latitude utile pour disposer de l'indemnité finale selon la loi et la preuve complète qui devrait leur être soumise;

[49] Pour l'ensemble de ces considérants, le Tribunal ne juge pas nécessaire de modifier l'indemnité provisionnelle de 767 200 \$ offerte par la partie expropriante, si ce n'est que pour y ajouter les honoraires professionnels de 13 162,50 \$<sup>16</sup>, tels que facturés à date et auxquels la partie expropriante a acquiescé, pour un total de 780 362,50 \$.

---

<sup>16</sup> Pièce IN-9.





**POUR CES MOTIFS**, le Tribunal :


**ACCUEILLE** la requête de la partie expropriante;

**FIXE** à SEPT CENT QUATRE-VINGT MILLE TROIS CENT SOIXANTE-DEUX DOLLARS et cinquante cents (780 362,50 \$) l'indemnité provisionnelle à verser à la partie expropriée;

**RÉSERVE** à la partie expropriée tous ses droits;

**LE TOUT** frais à suivre.

  
\_\_\_\_\_  
ROBERT SANCHE, j.a.t.a.q.

  
\_\_\_\_\_  
CHARLES GOSSELIN, j.a.t.a.q.

Dufresne Hébert Comeau inc.  
Me Patrice Ricard  
Procureur de la partie expropriante

De Grandpré, Chait  
Me Éric David  
Procureur de la partie expropriée



CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC  
DISTRICT DE LONGUEUIL  
TAQ : SAI-M-235326-1503

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DU QUÉBEC  
Section affaires immobilières  
(Greffes de Montréal)

---

VILLE DE LONGUEUIL,

Partie expropriante;

c.

GESTION NUTRIPRO INC.

Partie expropriée;

---

**OFFRE DÉTAILLÉE D'INDEMNITÉ D'EXPROPRIATION**  
(Art. 46 et 64 de la *Loi sur l'expropriation*, RLRQ, c. E-24)

---

- 1) La partie expropriante, Ville de Longueuil, offre à la partie expropriée, **Gestion Nutripro inc.** à titre d'indemnité d'expropriation pour ses droits détenus sur le lot suivant du cadastre du Québec, circonscription foncière de Chambly, plus amplement décrits à l'avis d'expropriation :
- Lot 2 629 936 ptie cadastre du Québec, circonscription foncière de Chambly devenu suite à une opération cadastrale le lot **5 830 215**

**INDEMNITÉ PRINCIPALE**

Terrain

1 095 000,00 \$

**INDEMNITÉ ACCESSOIRE**

Troubles et inconvénients

1 000,00 \$

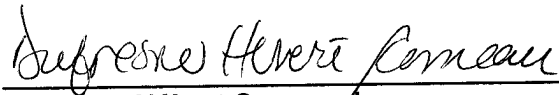
**TOTAL :**

---

**1 096 000,00 \$**

- 2) L'offre contenue à la présente est sujette le cas échéant à la défalcation ou à la restitution des montants d'indemnités provisionnelles et/ou de frais, de dommages, d'avances, de dépenses, versés en trop par rapport à l'indemnité définitive à être fixée par le Tribunal conformément à l'art. 68 de la *loi sur l'expropriation*.

Montréal, le 24 février 2016



---

**Dufresne Hébert Comeau inc.**  
**Avocats de la partie expropriante**

#540225