

CANADA
PROVINCE DE QUEBEC
DISTRICT DE MONTREAL
No.: 065
34-000 676-850

COUR DU QUEBEC

Chambre de l'expropriation

Le 11 avril 1989.

PRESENT:

Le Juge RENE ROY,

MANOIR L'AGE D'OR,
corporation légalement
constituée en vertu de
la Partie J de la Loi
sur les compagnies du
Québec, ayant son siège
social au 3430, rue
Jeanne-Mance, Montréal,
code postal H2X 2J9,

Expropriante,

-et-

IMMOBILIER ASTRAGALE INC.,
corporation légalement
constituée, ayant son
siège social au 4325, rue
Dickson, Montréal, dis-
trict de Montréal, code
postal H1M 2R5,

Expropriée.

ORDONNANCE

Après avoir obtenu les autorisations que la Loi lui impose et dans le but d'agrandir et de parfaire ses installations et y organiser des services se rattachant à son fonctionnement général l'expropriante, le 6 novembre 1985, faisait signifier un avis d'expropriation de l'immeuble que l'arpenteur-géomètre Réjean Labre

décrit à sa minute 14835 du 27 septembre 1985 de la façon suivante:

DESCRIPTION TECHNIQUE

MUNICIPALITE : VILLE DE MONTREAL
DIVISION D'ENREGISTREMENT : De Montréal
CADASTRE : Cité de Montréal, Quartier Saint-Laurent
LOT (S) : 872, 873 et 874

LE LOT 872 (C-D-E-F-C)

Une parcelle de terrain de figure trapézoïdale, située dans la Municipalité de la Ville de Montréal, étant le lot 872 du cadastre de la Cité de Montréal, Quartier Saint-Laurent, division d'enregistrement de Montréal et indiquée par les lettres C-D-E-F-C sur le plan ci-annexé.

BORNEE vers le nord-est par la rue Jeanne-Mance (montrée à l'originare), vers le sud-est par une partie du lot 43-9, vers le sud-ouest par le lot 43-22 (ruelle), vers le nord-ouest par le lot 873.

Commencant au point indiqué par la lettre C sur le plan ci-annexé, lequel point C étant l'intersection des limites nord-est et sud-est du lot 873; de ce point C dans une direction vers le sud-est une distance de huit mètres et soixante-seize centièmes (8,76) jusqu'au point D; de ce point D dans une direction vers le sud-ouest une distance de vingt-huit mètres et dix-neuf centièmes (28,19) jusqu'au point E; de ce point E dans une direction vers le nord-ouest une distance de huit mètres et soixante-seize centièmes (8,76) jusqu'au point F; de ce point F dans une direction vers le nord-est une distance de vingt-huit mètres et dix-huit centièmes (28,18) jusqu'au point C, point de commencement.

CONTENANT une superficie de deux cent quarante-six mètres carrés et neuf dixièmes (246,9).

LE LOT 873 (C-F-G-B-C)

Une parcelle de terrain de figure trapézoïdale, située dans la Municipalité de la Ville de Montréal, étant le lot 873 du cadastre de la Cité de Montréal, Quartier Saint-Laurent, division d'enregistrement de Montréal et indiquée par les lettres C-F-G-B-C sur le plan ci-annexé.

BORNEE vers le nord-est par la rue Jeanne-Mance (montrée à l'originnaire), vers le sud-est par le lot 872, vers le sud-ouest par le lot 43-22 (ruelle), vers le nord-ouest par le lot 874.

Commençant au point indiqué par la lettre C sur le plan ci-annexé, lequel point C étant l'intersection des limites nord-est et sud-est du lot 873; de ce point C dans une direction vers le sud-ouest une distance de vingt-huit mètres et dix-huit centièmes (28,18) jusqu'au point F; de ce point F dans une direction vers le nord-ouest une distance de huit mètres et soixante-six centièmes (8,66) jusqu'au point G; de ce point G dans une direction vers le nord-est une distance de vingt-huit mètres et dix-sept centièmes (28,17) jusqu'au point B; de ce point B dans une direction vers le sud-est une distance de huit mètres et soixante-six centièmes (8,66) jusqu'au point C, point de commencement.

CONTENANT une superficie de deux cent quarante-quatre mètres carrés (244,0).

LE LOT 874 (B-G-H-A-B)

Une parcelle de terrain de figure trapézoïdale, située dans la Municipalité de la Ville de Montréal, étant le lot 874 du cadastre de la Cité de Montréal, Quartier Saint-Laurent, division d'enregistrement de Montréal et indiquée par les lettres B-G-H-A-B sur le plan ci-annexé.

BORNEE vers le nord-est par la rue Jeanne-Mance (montrée à l'originnaire), vers le sud-est par le lot 873, vers le sud-ouest par le lot 43-22 (ruelle), vers le nord-ouest par

une partie du lot 13-13.

Commencant au point indiqué par la lettre B sur le plan ci-annexé, lequel point B étant l'intersection des limites nord-est et nord-ouest du lot 873; de ce point B dans une direction vers le sud-ouest une distance de vingt-huit mètres et dix-sept centièmes (28,17) jusqu'au point G; de ce point G dans une direction vers le nord-ouest une distance de huit mètres et soixante-seize centièmes (8,76) jusqu'au point H; de ce point H dans une direction vers le nord-est une distance de vingt-huit mètres et seize centièmes (28,16) jusqu'au point A, de ce point A dans une direction vers le sud-est une distance de huit mètres et soixante-seize centièmes (8,76) jusqu'au point B, point de commencement.

CONTENANT une superficie de deux cent quarante-six mètres carrés et sept dixièmes (246,7).

Les dimensions mentionnées dans ce document sont en mètres (S.I.)

Le tout tel que montré sur le plan ci-annexé. Faite et préparée à Montréal, le 27 septembre 1985 sous le numéro 14835 de mes minutes.

(S) _____
Réjean Labre
Arpenteur-géomètre.

Le dossier était complété par le dépôt d'une offre de 142 920,00 \$ le 15 janvier 1986 et d'une réclamation détaillée de 691 000,00 \$ le 10 février suivant au greffe de la Chambre. Le 13 février l'expropriante faisait un versement d'indemnité provisionnelle de 100 044,00 \$ pour prendre possession des lieux le 15 mars 1986. Cette date est celle qui sera retenue comme date d'évaluation.

Lors d'une des journées d'enquête, le 8 mars 1988, l'expropriée déposait une

réclamation amendée qui faisait état de deux approches et dont le texte est le suivant:

RECLAMATION DETAILLEE AMENDEE

CONFORMEMENT A L'ARTICLE 46 DE LA LOI DE (sic) L'EXPROPRIATION, L'EXPROPRIEE ETABLIT COMME SUIV LES DETAILS DE SA RECLAMATION DETAILLEE AMENDEE:

PREMIERE APPROCHE: Valeur de l'emprise expropriée, compte tenu de tous les éléments de valeur spéciale à l'expropriée en vertu de l'intérêt économique particulier qu'elle pouvait obtenir de la mise en valeur du terrain et dommages résultant de la procédure d'expropriation:

- a) Valeur marchande de l'emprise expropriée: 230 000,00 \$
- b) Valeur spéciale à l'expropriée en fonction de l'avantage économique particulier qui pouvait lui résulter de la mise en oeuvre du projet de construction sur le site: 357 300,00 \$
- c) Dommages résultant à l'expropriée et causés directement par l'impossibilité de mettre en oeuvre le projet tel qu'approuvé par les autorités municipales (coûts de mise en oeuvre déjà engagés): 44 386,34 \$
- d) Dommages résultant à l'expropriée à titre de compensation pour les efforts déployés en vue de son rétablissement dans une situation similaire: 36 370,00 \$
 - A. Déboursés afférents à la tentative d'acquisition du terrain de la rue Ste-Famille: 1 575,00 \$
 - B. Déboursés afférents à la tentative de construire le terrain sis au coin de Sherbrooke et Hutchison: 34 795,00 \$
- e) Dommages, inconvénients et perte, impossibles à calculer d'une façon précise, mais résultant incontestablement de l'interruption du projet de l'expropriée à cause de l'expropriation, impact négatif à long terme

ayant compromis (l'effet de levier) et la valeur intangible de l'achalandage pouvant résulter de la mise en oeuvre du projet pour l'expropriée: 50 000,00 \$

- I) Frais d'honoraires de notaire pour la préparation et l'enregistrement d'un acte d'achat d'un site en remplacement de celui exproprié: 2 100,00 \$

Total: 720 156,34 \$

DEUXIEME APPROCHE (Approche selon la valeur d'assemblage):

S'agissant d'un terrain contigu immédiatement à deux autres propriétés (3436 et 3440-42 Jeanne-Mance) acquises par le Manoir de l'Age d'Or en avril 1984 pour répondre aux exigences du Service d'urbanisme de la Ville de Montréal en rapport avec un projet de modifier, d'agrandir et d'occuper à des fins de centre d'accueil et de centre de jour pour personnes âgées le bâtiment principal situé au sud, et s'agissant également d'un terrain contigu dont la nécessité d'acquisition est aussi impérative que pour les deux premiers, tel qu'en atteste le décret du Gouvernement du Québec du 28 août 1985 et l'avis d'expropriation signifié à l'expropriée le 6 novembre 1985, la valeur de l'emprise pourrait être déterminée en fonction du taux moyen d'acquisition des deux premières propriétés en effectuant cependant les ajustements nécessaires pour tenir compte d'une date d'évaluation différente ainsi que de la superficie de la propriété sujette.

Cette perspective d'indemnisation serait calculée comme suit:

- a) Coût d'acquisition de la propriété de Claude Lalande et Uxor (2,315 pi.ca.): 100 000,00 \$
- b) Coût d'acquisition de la propriété de Les Immeubles Credo (2,035 pi.ca.): 70 000,00 \$

Plus compensation pour les meubles:	5 000,00 \$
c) Coût de démolition des deux bâtiments (approximativement):	15 000,00 \$
Total:	190 000,00 \$

Coût d'acquisition le 13 avril 1984 par le Manoir de l'Age d'Or pour les deux propriétés adjacentes: 43.68 pi.ca. pour les 4,350 pi. ca. acquis)

Utilisant le taux d'évolution du marché déterminé par l'évaluateur de l'expropriée, le facteur d'ajustement représente un multiplicateur de 1.783 donnant une conséquence de 77,88\$ le pied carré.

7,940 pieds carrés expropriés x 77,88\$ =
618 367,00 \$

Total après ajustement: 618 367,00 \$

Cette approche ne tient cependant pas compte des frais engagés par l'expropriée pour la mise en oeuvre de son projet et des dommages et inconvénients qui en résultent.

Au montant de l'indemnité revenant à l'expropriée, devront s'ajouter:

- a) L'INTERET LEGAL ainsi que L'INDEMNITE ADDITIONNELLE prévue à l'article 68 Chapitre E-24 de la Loi de (sic) l'Expropriation;
- b) les FRAIS D'EXPERTISE de la partie expropriée dont le montant sera déterminé par la Chambre de l'expropriation;

- c) Les FRAIS JUDICIAIRES des procureurs de la partie expropriée suivant le tarif applicable en Cour Supérieure pour une action de cette classe, y compris les HONORAIRES SPECIAUX prévus au chapitre de l'Expropriation, les HONORAIRES PERCUS PAR LE PROTONOTAIRE pour fins de distribution de l'indemnité ainsi que les HONORAIRES ET DEBourses encourus par la partie expropriée à cette fin.

MONTREAL, ce 23 février 1988

DeGRANDPRE, GODIN
Procureurs de la partie expropriée.

Quant à l'expropriante, lors de la séance du 27 juin 1988 elle déclarait verbalement qu'elle voulait amender son offre pour la porter à 190 000,00 \$ au lieu du montant mentionnée ci-haut.

Monsieur Richard Côté, é.a. et assesseur permanent à la Chambre a assisté le soussigné dans toutes les étapes du dossier depuis la première journée d'enquête jusque pendant le délibéré.

L'enquête s'est déroulée en six (6) étapes totalisant douze (12) jours en novembre 1987, mars, mai et juin 1988, l'argument écrit a été produit par les parties le 5 août 1988 et le dossier fut pris en délibéré le 19 août suivant sur réception des répliques des procureurs.

Bien que familier avec les lieux le soussigné a tenu, le 17 août 1988, à visiter ceux-ci avec l'assesseur Richard Côté s'attardant à l'examen des sites retenus comme comparables par les experts des parties.

L'emprise est située du côté ouest de la rue Jeanne-Mance au nord de Sherbrooke et fait partie de ce qu'il est commun d'appeler le quartier "Milton-Park" séparé du quartier "Ghetto McGill" par l'avenue du Parc.

Le voisinage peut difficilement être mieux décrit que de la façon dont l'a fait monsieur Michel Hudon, évaluateur produit pour l'expropriante, aux pages 8 et 9 de son rapport R-1:

"La propriété sous étude se situe dans le secteur Milton-Park comprenant les rues Ste-Famille, Jeanne-Mance et l'avenue du Parc, entre la rue Sherbrooke et l'avenue des Pins. Le secteur à l'ouest, communément appelé "McGill Ghetto" et s'étendant jusqu'à la rue Université est sensiblement comparable en termes d'occupation du sol sauf que plusieurs maisons d'appartements en hauteur y furent construites dans les années 1970.

Les deux secteurs forment un quartier résidentiel fortement construit et assez homogène depuis quelques années alors que l'embourgeoisement ("gentrification") a accéléré la rénovation du secteur Milton-Park. Ils forment aussi un ensemble assez uniforme sauf que le McGill Ghetto est plus opulent (sic) avec une clientèle de ménages sans enfant, de médecins et d'infirmières de l'Hopital Royal Victoria ainsi que d'étudiants de l'université McGill laquelle est située juste à l'ouest.

Depuis le zonage de 1976 où la construction en hauteur fut

interdite, le quartier a commencé une lente rénovation qui s'est accélérée au cours des cinq dernières années sous l'influence des coopératives d'habitation surtout actives dans Milton-Park. De nombreuses maisons délabrées utilisées comme maisons de chambres furent renovées et transformées en condominiums ou en copropriété indivise. Il existe aujourd'hui très peu de maisons non renovées dans le quartier Milton-Park.

La Construction de la Cité (aujourd'hui Place du Parc) en 1976 avait opéré un remous majeur dans le quartier en raison des démolitions qu'elle amenait. Ce complexe résidentiel, commercial, et de bureaux demeure aujourd'hui une sorte d'anachronisme qui cherche à s'intégrer socialement au quartier.

L'avenue du Parc est l'artère commerciale majeure du secteur et procure avec le mail intérieur de Place du Parc les services commerciaux essentiels.

La propriété sujette et son secteur sont facilement accessibles par l'avenue des Pins et la rue Sherbrooke. La circulation dans le secteur est aisée, la rue Jeanne-Mance servant de voie d'écoulement vers le nord de la circulation du centre-ville et les rues Hutchison, du Parc et St-Urbain servant d'accès au centre-ville.

La rue Jeanne-Mance comporte deux voies de circulation et deux voies de stationnement. Elle est munie de trottoirs et d'éclairage urbain et est pourvue de tous les services, incluant le gaz naturel.

Il y a lieu d'ajouter qu'à la limite nord-est du secteur décrit par monsieur Hudon se retrouvent l'Institut de Recherche Clinique de Montréal, l'Hôtel-Dieu de Montréal, l'Hôpital Ste-Jeanne-D'Arc et le Laurentian Chest Hospital ce qui aide à expliquer que le phénomène d'embourgeoisement décrit par les diverses personnes qui se sont prononcées sur le sujet s'est fait de l'ouest vers

l'est à partir de l'activité générée par l'Université McGill et l'Hôpital Royal Victoria, qu'il s'est manifesté soit par des rénovations soit par la construction de nouveaux édifices et ce, depuis 1982 jusqu'à aujourd'hui. Le marché est véritablement devenu actif et à la hausse depuis le début de mars 1985.

Avant d'arriver à l'évaluation de la réclamation la Chambre croit nécessaire de résumer ce que la preuve a démontré quant à l'expropriée.

Le 30 avril 1984 Christine Berardinucci se portait acquéreur du terrain sujet pour le compte d'une compagnie à être formée. Celle-ci recevait son certificat de constitution en vertu de la partie 1A de la Loi sur les Compagnies le 8 mai 1984 et le 29 mai suivant madame Berardinucci souscrivait 50 actions de classe A de "Immobilier Astragale Inc.", prêtait 100 000,00 \$ sans intérêt à la compagnie dont l'organisation se faisait la même journée alors que les règlements généraux étaient adoptés et les livres de la compagnie ouverts. Une résolution qu'on retrouve à la pièce E-33-5 décrétait ce qui suit:

"IL EST RESOLU que tous les actes, ententes et contrats posés par Christine Berardinucci ou Mario Biocca dans l'intérêt de la Compagnie avant sa constitution relativement à l'acquisition de l'immeuble sis au 3446, 3452, 3458 rue Jeanne-Mance dans la Ville de Montréal, Province de Québec, sont adoptés et ratifiés. La présente ratification substitue la compagnie aux droits et obligations de ceux qui ont posé lesdits actes, ententes et contrats. Il est également résolu que ceux qui ont posé les actes, ententes et contrats dans l'intérêt de la compagnie avant sa constitution pourront être

indemnisés et remboursés par la compagnie des frais et dépenses qu'ils feront au cours ou à l'occasion d'une action, poursuite ou procédure intentée ou exercée contre eux, à raison des actes, choses ou faits accomplis ou permis par eux dans l'exercice et pour l'exécution de ses mandats; et aussi de tous autres frais et dépenses qu'ils auront faits au cours ou à l'occasion des affaires relevant de ces mandats."

Une autre résolution décrétait aussi:

"IL EST RESOLU, conformément à l'article 7.12 du règlement numéro 1, de nommer MARIO BIOCCA administrateur général de la compagnie afin qu'il exerce les fonctions décrites dans le mandat dont copie est annexée aux présentes résolutions."

Ce mandat général a également été produit, porte la même date et on peut le retrouver comme pièce R-11 au cahier E-4:

"Le 29 mai 1984

Monsieur Mario Biocca C.B.
3488 Durocher
Montréal, Qc
H2X 2E1

SUJET: Mandat général d'administration

Cher Monsieur Biocca, C.B.

La présente est pour confirmer que IMMOBILIER ASTRAGALE INC. désire vous mandater pour l'administration de son entreprise. Ce mandat général d'administration n'est pas limité aux simples actes administratifs des opérations courantes de l'entreprise, mais inclue (sic) le pouvoir d'aliéner ou hypothéquer les immeubles de la compagnie.

(S)

Christine Berardinucci, pour
IMMOBILIER ASTRAGALE INC.
CB/jvl"

Il s'avère des pièces E-33-1 et suivantes que Christine Berardinucci est l'unique actionnaire et administratrice de l'expropriée et de la pièce E-35 qu'elle est la mère de l'architecte Mario Biocca détenteur du mandat général dont il a été question précédemment.

Ce dernier, dans son témoignage s'est décrit comme administrateur de toutes les affaires de sa mère, a agi comme représentant de la compagnie non seulement pendant le procès mais depuis la date d'acquisition du terrain comme on peut le constater des nombreuses pièces émanant de lui, des discussions qu'il a eues avec les représentants de l'expropriante et des démarches qu'il a effectuées pour la mise en oeuvre du "Projet Jeanne-Mance."

La Chambre est satisfaite que sans monsieur Biocca l'expropriée n'aurait pas vu le jour et que madame Berardinucci n'y aurait pas investi des sommes importantes.

Ceci expliquera donc pourquoi, dans le cadre de ce qui suit, même les gestes posés par monsieur Biocca seront considérés comme ayant été posés par la Compagnie à moins qu'il ne soit évident de la preuve qu'il n'en est rien.

LA VALEUR DU TERRAIN

Les parties s'entendent au moins sur un point. Tenant compte des facteurs physiques de la propriété, de la réglementation municipale quant au zonage et de la situation économique du marché l'utilisation la meilleure et la plus avantageuse du terrain sujet est un usage

résidentiel à la date de l'évaluation.

Pour en arriver à estimer la valeur du terrain les deux experts ont d'abord examiné les données du marché pour tenter de conclure par voie de comparaison celui de l'expropriée considérant dans un premier temps, en plus de cette valeur marchande, une valeur spéciale vu l'avantage économique particulier qui pouvait résulter par la mise en oeuvre de son projet de construction sur le site et par la suite en voulant déterminer, de façon alternative, cette valeur par une approche d'assemblage tenant compte de deux (2) transactions faites par l'expropriante en 1984 pour des terrains contigus à l'emprise.

Un deuxième point d'entente se retrouve dans la nécessité invoquée par les deux experts de déterminer le taux de progression du marché à la date de la prise de possession, le 15 mars 1986. Il est reconnu d'emblée qu'entre 1982 et 1984 une évolution de 1,2% par mois peut-être constatée. Depuis 1984, toutefois, l'évolution s'est accrue à un rythme beaucoup plus important étant donné l'importance des travaux de rénovation sur des immeubles âgés, la mise en oeuvre de plusieurs projets d'unités de condominiums, la rareté de terrains vacants dans le secteur, la baisse des coûts de financement et la reprise des activités du marché immobilier.

Au tout début de l'enquête, soit le 5 novembre 1987, après avoir entendu l'interrogatoire et le contre-interrogatoire de l'expert-évaluateur Hudon la Chambre a indiqué à l'expropriante et à son procureur que son témoignage lui apparaissait tout à fait inadéquat et inacceptable pour permettre de déterminer la valeur de l'emprise

expropriée.

Les conclusions auxquelles en arrive l'évaluateur Hudon lui permettent d'affirmer qu'un taux annuel d'accroissement de 10,5% se dégage de son étude, comme on peut le voir à la page 18 de son rapport R-1, mais le contre-interrogatoire auquel il a été soumis par le procureur de l'expropriée a grandement affaibli son témoignage et son savant calcul de régression linéaire, lorsqu'il l'applique à une analyse de quelques transactions immobilières, l'amène à faire plusieurs modifications à ses affirmations précédentes.

Si cet évaluateur avait utilisé les analyses du marché comme il l'a fait dans un rapport subséquent déposé sous la cote R-3 il aurait pu faire une analyse simple et pratique avec les données qu'il fournit lui-même. Il a préféré s'aventurer dans un calcul de régression qui l'oblige à donner une multitude d'explications dont l'effet n'a été que de retarder la cause et alourdir la preuve avec des résultats non probants.

Il confirme à la page 18 de son rapport R-1 un taux d'accroissement de 15,3% entre 1983 et 1984, taux qui s'élève à 30,4% entre 1984 et 1985.

Dès ce moment le témoin avait en main les informations pertinentes qui lui permettaient de tirer une conclusion plus représentative du marché que le 10,5% qu'il suggère.

L'étude de ces transactions permet de comparer les résultats d'un même

terrain transigé à des dates différentes et aussi des résultats qui découlent de l'analyse de deux propriétés différentes offrant sensiblement les mêmes aménités quant au site et au zonage.

Ce document R-3 déposé en preuve par l'expropriante et préparé par le même évaluateur Hudon porte sur un terrain situé dans le secteur concerné, suggère un taux d'évolution qui est plus réaliste et plus représentatif du marché. Il faut noter que les conclusions de ce rapport se rapprochent sensiblement de celles auxquelles en arrive l'évaluateur Jean-Luc Bélanger, agissant pour l'expropriée, à la page 41 de son rapport E-2 et qui indique un taux mensuel moyen de 3,9% entre 1984 et 1986.

En somme la preuve présentée est concluante et permet à la Chambre de retenir ce taux d'accroissement et l'appliquer aux transactions pertinentes survenues dans le secteur.

Il est important de rappeler que le petit nombre de transactions s'explique par la rareté de terrains vacants que l'on peut démembrer dans le secteur "Ghetto McGill - Milton Park" mais l'existence d'une telle situation n'empêche pas de tirer des conclusions acceptables pour déterminer la valeur de base et souligner l'influence de la rareté des sites sur l'augmentation des prix.

Malgré certaines différences en superficie les transactions impliquant sept (7) terrains dans la période allant d'octobre 1982 à mars 1987, même si cette dernière est subséquente à la date d'évaluation, donnent des éléments des plus valables pour évaluer le terrain sujet.

Toutes ces transactions se retrouvent au rapport E-2 de l'expert Jean-Luc Bélanger et l'on peut également en retracer la majorité à celui de monsieur Hudon.

Les ventes 8 et 9 du rapport Bélanger concernent le terrain sujet qui est d'une superficie typique dans le secteur qui fait l'objet de la présente étude.

Ses ventes 10 et 11, d'avril et novembre 1984, sont des acquisitions faites par l'expropriante; elles portaient sur des immeubles qui ont été démolis et sont immédiatement voisins du terrain sujet.

La transaction numéro 12 sur la rue Ste-Famille doit être considérée comme une bonne comparable car elle offre plusieurs points de similitude avec le terrain exproprié quant à sa superficie et à son potentiel d'utilisation pour un projet condominium avec cette distinction, cependant, qu'elle ne permet que 3½ étages hors terre alors que l'emprise en permettait 4½ étages.

Les ventes numéro 3 et numéro 13 respectivement sur la rue Hutchison et la rue Ste-Famille sont survenues quelques mois avant l'expropriation et apparaissent comme une très bonne indication du marché immobilier à l'automne 1985.

Enfin la vente numéro 2, même si elle s'est transigée deux mois après l'expropriation, a tout de même été conclue avant cette date et il est en preuve que la propriété a fait l'objet d'une revente dix (10) mois plus tard à 41,05 le pied carré.

Il est important de signaler, qu'un des terrains vacants du secteur immédiat situé sur la rue Hutchison et dont on peut trouver les coordonnées au tableau des ventes de l'évaluateur Hudon à la page 29 de son rapport, s'est transigé le 2 décembre 1987 à 69,00 \$ le pied carré suite à une offre d'achat datée de septembre 1987 (E-3) et l'on peut voir partiellement ce terrain sur la photo de la page 19 du rapport E-2 de l'expert Bélanger.

C'est cette offre numéro 17 que monsieur Hudon déclarait être irréaliste et inacceptable alors que le vendeur demandait 60,00 \$ du pied carré au moment de l'expropriation.

Il y a également lieu d'ajouter qu'au début de son argumentation, le procureur de l'expropriante qui avait le fardeau de la preuve sur ce point, a spontanément amendé l'offre faite aux procédures pour la porter à 190 000,00 \$ soit 24,00\$ du pied carré sans faire de preuve à ce sujet.

Il faut donc examiner la réclamation de l'expropriée à partir de la première approche que celle-ci propose. D'ailleurs dans son mémoire écrit du 5 août 1988 son procureur reconnaît que "la proposition qui précède (c'est-à-dire la doctrine de réinstallation) ainsi que sa justification jurisprudentielle n'ont pas pour but de suggérer l'application du principe de réinstallation tel que connu et appliqué dans les provinces de Common Law."

De l'avis de la Chambre les informations tirées de la preuve et mentionnées ci-dessus sont des plus pertinentes surtout quant on retient celles provenant des ventes 9, 12, 3, 13 et 2 dont les taux unitaires, ajustés pour les ramener

à la date d'évaluation donnent une indication réaliste de 27,94 \$ le pied carré.

La Chambre a ajusté le coût d'acquisition du terrain sujet par l'expropriée en avril 1984 en retenant le taux de 30,4% mentionné à la page 18 du rapport R-1 et en trouve un prix unitaire de 27,85 \$ le pied carré à la date de l'expropriation.

La preuve fournit donc tous les éléments nécessaires pour permettre de conclure à une valeur de 28,00 \$ le pied carré et la Chambre, sur cette base, fixe l'indemnité du terrain exproprié à 222 320,00 \$.

LES DOMMAGES

La réclamation de l'expropriée allègue que des dommages de 490 156,34 \$ ont été subis comme conséquence directe et immédiate de l'expropriation.

Le premier de ces dommages s'intitule:

" valeur spéciale à l'expropriée en fonction des avantages économiques particuliers qui pouvaient lui résulter de la mise en oeuvre du projet de construction sur le site".

La preuve, sur ce point, a nécessité des études et recherches approfondies de l'expert Jean-Luc Bélanger comme de celui de l'expropriante monsieur Normand Roy et également exigé du représentant de l'expropriée monsieur Mario Biocca une préparation poussée pour produire son exhibit E-4.11 et E-4.12. Ont aussi été entendus à

ce sujet madame Paule Provencher courtier en immeubles de grande expérience particulièrement dans le secteur visé ainsi que d'autres témoins sur divers item composant cette réclamation.

A l'analyse il appert que ce dont l'exproprié veut être compensé c'est de la perte de profit qu'elle aurait réalisé suite à l'exécution du projet et à la vente des unités de co-propriétés du "Projet Jeanne Mance".

Monsieur Biocca, à partir de son expérience, détermine le coût de construction à 45,00 du pied carré soit 957 000,00 \$, ajoute à ce montant 140 000,00 \$ pour la valeur du terrain ainsi que des coûts indirects de 155 660,00 \$ détaillés à l'exhibit E-4.12.

Il projette, de la même façon le prix de vente auquel il ajoute les intérêts sur les dépôts des acheteurs éventuels et conclut à un total de 1 000,700,00 \$ qu'il semble ramener à 1 000,650,00 \$ puisque sa réclamation n'est que de 357 300,00 \$.

Pour l'expert Jean-Luc Bélanger l'étude des superficies et des tables de "Marshall & Swift" pour ce genre de construction font augmenter le coût de 25 500,00 \$. Il ajoute à ce coût de construction révisé de 982 500,00 \$ la valeur du terrain et les autres coûts indirects, tient compte d'un prix de vente identique de 1 000,650,00 \$ et ramène ainsi le profit espéré à 332 300.00 \$.

A l'encontre de cette preuve l'expropriante a fait entendre monsieur Normand Roy qui, dans deux tableaux de son rapport

R-17 établit à la page 4 qu'à partir des chiffres soumis par l'expropriée, tenant compte d'une valeur présumée du terrain de 230 000,00 \$, le profit doit être ramené à 370 900,00 \$.

Monsieur Roy, après avoir discuté les chiffres soumis par monsieur Biocca fait la comparaison du "Projet Jeanne Mance" avec celui de la rue Ste-Famille, ajuste les prix unitaires ainsi obtenus en fonction du temps et de la superficie et conclut à la page 8 à un prix de vente total de 1 510,397,00 \$ qu'il corrige, dans son témoignage à 1 502,396,00 \$ à cause d'une erreur de calcul faite dans le prix des unités du premier étage.

Après avoir révisé ce prix il en déduit 1,5% en commissions sur ventes ainsi que la valeur du terrain pour trouver un profit de 166 000,00 \$ qui doit être réduit de l'augmentation de la valeur du terrain pendant la période de construction. Donc selon monsieur Roy le profit du projet n'aurait excéder 36 000,00 \$.

De l'avis de la Chambre il y a lieu de retenir, relativement au prix de vente, les commentaires faits par madame Paule Provencher dont l'expérience a été amplement démontrée et à partir des chiffres de laquelle il faut conclure à un prix de vente total de 1 600,000,00 \$.

Le coût de construction établi par monsieur Jean-Luc Bélanger doit également être retenu et arrondi, pour les fins du présent calcul, à 1 000,000,00 \$ qui devront être déduits du prix de vente.

Il y a également lieu, pour arriver à déterminer le profit éventuel et éviter de calculer le même montant deux fois, de déduire la valeur du terrain déterminé par la Chambre soit 222 320,00 \$. Les coûts indirects, selon l'expropriée sont de l'ordre de 155 660,00 \$. Il faut noter à ce sujet que les frais de financement, selon le représentant de l'institution financière avec qui monsieur Biocca avait discuté, seraient plus élevés de 0,75% que ce qui avait été estimé par monsieur Biocca, que ce taux serait révisable mensuellement et qu'ils doivent être révisés à la hausse. La Chambre est également d'avis que, dans ces frais indirects l'expropriée a oublié d'inclure le contrat de co-propriété notarié pour chacune des trois unités et arrondi à 175 000,00 \$ les coûts indirects.

Il y a également lieu de tenir compte au niveau des dépenses que monsieur Biocca comptait procéder à la pré-vente de la moitié de ses unités mais aurait quand même eu vraisemblablement des frais de commission sur ventes. Tenant compte des commentaires de madame Provencher et de monsieur Normand Roy il y a lieu de prévoir une dépense d'environ 22 500,00 \$ à ce sujet.

Après déduction de ces différentes dépenses du montant total du prix des ventes il resterait au promoteur un profit de 180 180,00 \$ proportionnellement à des coûts 1 000,420,00 environ soit un pourcentage de 12,7%.

Tant en chiffres qu'en pourcentage ce profit projeté rejoint à peu de chose près ce qui avait été prévu, après ajustement, par monsieur Normand Roy.

Selon monsieur Roy et comme on peut le voir au même tableau, alors qu'il établit dans un deuxième temps le calcul du profit de ce projet il y a lieu de réduire de ce profit l'augmentation de la valeur du terrain durant la période de construction.

Cette période selon monsieur Roy est de quatorze mois et il calcule que le terrain aurait eu un ajustement de valeur à la hausse de 4,3% en chacun de ces mois.

La Chambre a plutôt retenu une augmentation mensuelle de 3,9% et le tableau d'études de liquidités joint à la pièce E-4.12 démontre plutôt une période de construction et de ventes de neuf mois qui devrait entraîner une augmentation de la valeur de terrain déjà déterminé par la Chambre d'environ 78 000,00 \$.

Monsieur Roy veut, dans le calcul du profit, exclure cette augmentation mais sa façon de faire ne tient aucunement compte d'un facteur qui veut que si pendant une période de construction et de vente, la loi de l'offre et de la demande entraîne une augmentation importante des valeurs cette augmentation se reflétera par une augmentation identique du prix de la vente.

Cette donnée est vérifiable et vérifiée par la Chambre qui, par conséquent, ne peut accepter de considérer cette déduction additionnelle du profit anticipé par l'expropriée.

La question à résoudre est donc de savoir si ce profit anticipé de 180 000,00 \$ est un dommage causé à "Immobilier Astragal" par

l'expropriation.

Monsieur Rôjean Huneault directeur des services administratifs du Manoir de l'Age d'Or affirme qu'il a su en 1984 qu'Immobilier Astragal était devenu propriétaire de ce terrain.

C'est à cette époque que monsieur Huneault a entrepris ses discussions avec monsieur Biocca et lui a suggéré que le Manoir de l'Age d'Or serait intéressé à acquérir le terrain pour 127 000,00 \$ payables comptant. La preuve a démontré que, sans que monsieur Biocca n'en ait eu connaissance, le Manoir avait obtenu le 26 septembre 1984 de "les évaluations Yvan Gagnon Inc." un rapport d'évaluation (R-10) qui concluait à un tel chiffre.

Sans procéder à une analyse complète de ce rapport la Chambre souligne que ce que l'évaluateur semble rechercher se situe à sa définition du " prix le plus probable qui peut-être payé lors d'une vente de gré à gré" dans les conditions qu'il décrit à la page 2. Il note également, à la page 5, que depuis quelques années (soulignons que le rapport date du mois de septembre 1984) le secteur connaît une amélioration notable de son parc immobilier, qu'il y a une demande accrue pour des logements ou condominiums modernes, et il souligne que la proximité du centre-ville et le programme 20,000 logements sont des facteurs ayant entraîné une hausse du coût des logements de ce quartier.

Le même évaluateur poursuit en retenant, pour déterminer la valeur de ce terrain, la technique du revenu résiduaire sans même se préoccuper de vérifier s'il y a des ventes comparables qui pourraient l'amener à une conclusion

juste et raisonnable.

De l'avis de la Chambre une telle méthode ne présente aucun intérêt quand d'autres plus directes et qui peuvent être vérifiées par le marché sont disponibles. Si cet évaluateur avait fait la moindre recherche il aurait facilement pu trouver, à la même époque, des ventes intervenues dans le même quartier à des montants excédent 17,00 \$ le pied carré.

C'est donc sans hésitation, se basant sur ses connaissances du marché que monsieur Biocca a rejeté cette offre et exigé 225 000,00 \$ pour se départir du terrain.

L'année suivante monsieur Biocca installait une affiche sur le terrain indiquant que celui-ci était en vente et il est apparu des discussions subséquentes de monsieur Huneault qu'il en demandait alors 240 000,00 \$

Au printemps 1985 par la lettre E-14 le Manoir offrait 1 000,00 \$ par mois pour une location de 12 mois et le lendemain une contre-proposition était faite par Immobilier Astragal moyennant un loyer mensuel de 2 000,00 \$ pour une période de huit mois.

Six mois plus tard la directrice générale du Manoir écrivait, le 25 septembre 1985, à la présidente de l'expropriée (E-16) pour l'aviser qu'un décret du gouvernement du Québec l'autorisait à acquérir de gré à gré ou par expropriation ses terrains et lui offrait un montant de 127 000,00 \$ comptant afin de compléter cette acquisition.

Monsieur Huneault ajoute qu'il était au courant que Mario Biocca avait un projet de construction pour le site. Il en avait parlé avec lui à quelques reprises. Il sait également qu'avant que la lettre de madame Loiselle ne soit envoyée à l'expropriée, une roulotte était apparue sur le terrain et une affiche, dont photographie apparaît à la pièce E-4.11, proposait la vente de condominiums sur le site.

Monsieur Huneault déclare cependant que de l'ensemble des discussions qu'il a eues avec Mario Biocca celui-ci était beaucoup plus intéressé à vendre son terrain que d'y commencer quelque projet que ce soit.

Quant à monsieur Biocca il explique le délai intervenu entre l'achat du terrain et ses travaux de préparation au fait qu'en 1984 il était fort occupé à exécuter les plans de la Coopérative l'Escale et que sa connaissance du secteur l'avait convaincu que c'était une mauvaise période pour mettre en marche son projet.

Il déclare avoir été prêt à procéder selon la cédule jointe à la pièce E-4.12, ajoute que dès mars 1985 il a fait corriger, par un arpenteur-géomètre, le plan de lotissement, obtenu des plans d'ingénieurs pour la mécanique et l'électricité et fait faire une étude acoustique. Il a enfin préparé la publicité et la documentation requises pour la pré-vente.

La preuve démontre également qu'un cahier de ventes avait été préparé, que monsieur Biocca avait loué une roulotte, pris des assurances, demandé qu'un téléphone soit installé, préparé un échéancier des travaux ainsi

qu'un état de liquidité.

L'échéancier qu'il avait également en main prévoyait que la construction devait débuter au mois de mars 1986, la période de pré-vente débutant en octobre de l'année précédente.

Il a également été prouvé qu'en 1986 la vente d'immeubles et de condominiums dans le secteur connaissait une forte demande. Selon madame Provencher cette situation avait débuté aux environs du printemps 1985 et tel qu'indiqué plus haut dans le rapport R-10 ce serait un mouvement qui avait débuté avant 1984.

Ajoutant à ces éléments le fait que monsieur Biocca connaissait le prix que le Manoir de l'Age d'Or avait payé pour les deux immeubles situés au sud du terrain de l'expropriée, son expérience précédente de ventes des immeubles de l'avenue Durocher, en n'utilisant que les journaux, la visibilité, l'existence de subventions municipales et la fin du régime d'épargne-logement prévue pour décembre 1986 il faut conclure que le projet de l'expropriée était non seulement sérieux mais que le temps choisi pour le développement, les éléments relatés plus haut et la localisation dans le secteur du "Ghetto McGill" rendaient non pas hypothétique mais probable un profit suite à l'exécution du projet.

La Chambre est donc d'avis, que, comme l'exprimait le Tribunal de l'expropriation dans la cause de "Ben Lechter -c- le Procureur Général et le Ministre de la Voirie de la Province de Québec (1)" "Il faut prouver que cette intention puisse se

¹ (1976 T.E. 68)

matérialiser par un projet réalisable dans un délai raisonnable et surtout basée sur des études sérieuses du coût et de leur rentabilité". C'est ce que l'expropriée a fait dans le présent cas.

Le montant de 180 180,00 \$ déjà déterminé plus haut sera donc accordé à l'expropriée à titre de perte de profits anticipés.

COUTS DE MISE-EN-OEUVRE DU PROJET

A la pièce E-4.11 l'expropriée réclame un montant de 44 386,34 \$ à titre de frais de mise-en-oeuvre de son projet et cette liste est la suivante:

84	4	25	Incorporation-MARC BOIVIN Avocat	\$400.00
84	6	18	Incorporation-MARC BOIVIN Avocat	\$792.00
84	7	11	Permis construction-Ville de Montréal	\$1,227.39
84	7	11	Mario Biocca Arch.plans d'architecture	\$14,710.00
84	8	7	Licence R.E.C.Q.-Min.des Finances Québec	\$320.00
84	8	9	Cotisation A.P.C.H.Q.	\$630.00
84	9	17	J.Mondor & Ass.plans Méc. Electr.	\$2,000.00
84	9	17	Lanthier et Saia. plans Structure	\$3,000.00
84	12	10	Rapport annuel	\$35.00
85	3	8	Arpenteur\corrections lots	\$200.00
85	3	11	Renouvellement permis-Ville de Mtl.	\$98.73
85	4	25	J.Mondor & Ass. plans Méc. Electr.	\$400.00
85	4	30	Frais bancaires	\$16.60
85	7	23	Renouvellement Licence RECQ	\$250.00
85	8	28	Etude acoustique	\$750.00
85	9	19	Renouvellement A.P.C.H.Q.	\$630.00
85	9	19	Roulotte A.F.A.	\$530.55
85	9	21	Achat de tréteaux-Pascal	\$6.44
85	9	25	Renouvellement permis-Ville de Mtl.	\$98.73
85	9	25	Affiche-FECTEAU	\$524.29
85	9	25	Bell	\$139.61
98	9	26	Conception Graphique de vente	\$3,000.00
85	9	27	Gestion de Projet/Administration/ Pré-vente.	\$13,500.00
85	10	27	Rapport annuel	\$35.00
85	10	31	Roulotte A.F.A.	\$76.30
86	15	3	Frais bancaires	\$15.70
86	15	3	Comptable	\$1,000.00
			TOTAL.	\$44,386.34

Dans son mémoire du 4 août 1988 aux pages 17 et 18, le procureur de l'ex-

propriante reconnaît comme dommages directs causés à l'expropriée un montant de 36 527,04 \$ détaillée comme suit:

Permis de construction Ville de Montréal)	1 227,39 \$
Mario Biocca Plans d'architecte	14 710,00 \$
J.Mondor et ass. Plans mécaniques	2 000,00 \$
Gauthier et Saia Plans de structure	3 000,00 \$
Arpenteur Corrections de lots	200,00 \$
Renouvellement permis	98,73 \$
J.Mondor et ass. Plans mécaniques et électriques	400,00 \$
Etude acoustique	750,00 \$
Roulotte A.F.A.	530,55 \$
Achat de tréteaux	6,44 \$
Renouvellement permis	98,73 \$
Affiche Fecteau	524,29 \$
Bell	139,61 \$
Conception graphique de vente	3 000,00 \$
Gestion de projet et administration (217h. x 45 \$)	9 765,00 \$
Roulotte A.F.A.	76,30 \$
TOTAL	<u>36 527,04 \$</u>

La différence de 7 859,30 \$ entre le montant reconnu par l'expropriante et celui réclamé par l'expropriée est composée des montants suivants:

Frais d'incorporations	1 192,00 \$
Licence à la R.E.C.Q. et cotisation à la A.T.C.H.Q.	2 080,00 \$
Des frais de banque	32,30 \$
Des frais de comptable	1 000,00 \$
Le temps évalué par le procureur de l'expropriée qui a été consacré uni- quement à l'opposition faite par mon- sieur Biocca au projet de démolition des immeubles acquis précédemment par "Manoir de l'Age d'Or"	3 555,00 \$.

Il va sans dire que l'opposition présentée par monsieur Biocca relativement à la démolition des immeubles acquis par "Manoir de l'Age d'Or" n'a rien à voir avec l'expropriation et que ce montant doit être rejeté.

Il en est de même pour les frais d'incorporation de 1 192,00 \$ et de comptable de 1 000,00 \$ qui ne peuvent être des dommages directs causés par l'expropriation. La société expropriée est toujours active, elle a fait d'autres démarches et, eu d'autres projets après l'expropriation et de tels déboursés font partie des dépenses normales de ses affaires.

Il reste un montant de 2 112,30 \$ pour frais bancaires, licence et cotisation. Pour les années 1984 et 1985. Ceux-ci ont été encourus pour le "Projet Jeanne-Mance" et sont devenus inutiles à cause de l'expropriation; ils doivent donc être acceptés. Les dommages de mise-en-oeuvre du projet sont donc alloués à l'expropriée jusqu'à concurrence de 38 639,34 \$.

EFFORTS DE RETABLISSEMENT

Dès réception de la lettre E-16 lui faisant part que l'expropriante lui offrait 127 000,00 \$ pour l'acquisition de l'emprise et qu'à défaut d'acceptation de cette offre des procédures d'expropriation seraient intentées contre elle l'expropriée s'est empressée de tenter d'acquérir un autre terrain, dans le même secteur, comme on peut le voir à la pièce E-4.13 comprenant deux offres d'achats, un relevé de recherche au bureau d'enregistrement et la proposition offerte par "Immobilier Astragale Inc." à la Fiducie Crédit Foncier ainsi que le compte d'honoraires de 1 575,00 \$ soumis par Biocca à l'expropriée.

La Chambre est satisfaite que les travaux de monsieur Biocca avaient véritablement comme but de rétablir "Immobilier Astragale Inc." pour mener son projet à bout. Cependant, comme monsieur Biocca l'a avoué lors de l'enquête, le compte d'honoraires joint à la pièce E-4.13 a été préparé pour les seules fins de la réclamation devant la Chambre et il n'a fait aucune preuve de la façon dont il a établi le nombre d'heures consacrées à ce projet en octobre 1985 ni la base sur laquelle il s'appuie pour justifier un taux horaire de 45,00 \$ comme administrateur de la Compagnie.

La Chambre est d'opinion que le nombre d'heures et le taux réclamés par monsieur Biocca sont beaucoup trop généreux.

Il y a donc lieu d'arbitrer le montant à 750,00 \$.

L'expropriée réclame aussi pour ses efforts de relocalisation un montant de 14 795,00 \$ qui se retrouve à la pièce E-4.14.

Il s'agit d'une proposition faite par "Immobilier Astragale Inc." à la Ville de Montréal dans le cadre d'opération 20,000 logements en août 1986 pour la construction de 25 logements hors sol et d'espaces commerciaux au rez-de-chaussée. La facturation est faite par monsieur Biocca à l'expropriée à partir du tarif de l'Association des Architectes du Québec.

Dans ce cas comme dans l'autre l'expropriante n'accepte pas que ces montants soient compensables puisque les terrains ne sont pas similaires et qu'il n'y a eu aucun dommage de causé à "Immobilier Astragale Inc." qui, même à la suite de la disposition forcée de son terrain vague, poursuit quand même ses activités économiques à ses frais et risques.

La Chambre est satisfaite que l'expropriée, suite à l'expropriation, voulait refaire sa situation dans le quartier puisqu'ayant perdu son terrain et n'étant pas immédiatement indemnisée pour la valeur de celui-ci elle n'avait pas les moyens d'acquérir un autre terrain dans le secteur et devait en trouver un plus près possible pour pouvoir profiter de sa connaissance du milieu.

La rareté des terrains dans ce secteur a déjà été remarquée par la Chambre et ceux sur lesquels les offres pouvaient être faites au moment de l'expropriation ont été vendus à des montants tels que la thèse de l'expropriée en est ainsi renforcée.

Il y a donc lieu d'accueillir cette partie de la réclamation et pour les deux tentatives faites par l'expropriée c'est un montant de 35 545,00 \$ qui lui est accordé à titre d'indemnisation.

PERTE D'ACHALANDAGE ET
L'EFFET DE LEVIER

Pour l'expropriée ce terrain et le projet qu'elle entendait exécuter représentent une valeur spéciale à cause de la publicité éventuelle qu'elle en aurait retiré et de l'effet d'entraînement ou de levier qui en aurait résulté pour elle. Elle réclame 50 000,00 \$ pour cette valeur mais s'empresse, dans ses notes et autorités du 5 août 1988, de réduire sa réclamation à 10% de la valeur du terrain vu la difficulté de calculer ces dommages s'inspirant de la jurisprudence établie par la cause "Drew -c- La Reine"⁽²⁾.

La Chambre est d'avis que les circonstances de temps et de lieu dans lesquelles ce projet devait être complété étaient des plus favorables, que la réputation d'Immobilier Astragale Inc., inséparable de celle de monsieur Mario Biocca, aurait bénéficié de la construction et fait droit à une indemnisation pour perte de cette probabilité.

Il n'y a pas lieu toutefois de considérer que "Drew" a imposé un pourcentage de 10% pour de telles indemnisations et, dans le cas sous étude, une somme de 10 000,00 \$ indemniserait convenablement l'expropriée.

² 1961 R.C.S. 614

HONORAIRES DE NOTAIRE

L'expropriée a estimé à 2 100,00 \$ les frais qu'elle devra encourir pour l'acte authentique qui lui permettra de devenir propriétaire d'un nouveau terrain.

Cette hypothèse ne s'est pas concrétisée et rien ne laisse entrevoir qu'elle le sera dans un futur rapproché.

Il y a donc lieu de refuser cette partie de la réclamation.

HONORAIRES DE L'EXPERT
JEAN-LUC BELANGER

L'expert Jean-Luc Bélanger a produit sous la cote E-32 un compte de 20 273,53 \$ daté du 2 juin 1988. Ce compte est accompagné du détail des heures passées aussi bien par lui que par tous les employés de son bureau et donne en détail les déboursés; aussi, sous la cote E-32-A, il produit un compte additionnel pour la période ayant suivi le premier compte et daté du 22 juin 1988 pour un montant de 1 820,00 \$.

L'expropriée réclame donc un total de 22 093,53 \$ pour frais d'expert.

L'expropriante, sans nier que le temps réclamé par l'expert de l'expropriée ait été véritablement consacré à ce dossier, est d'avis que la Chambre devrait mettre de côté, après l'avoir évalué, toute la partie qui traite du coût de construction et visant à déterminer un profit éventuel puisqu'elle serait sans utilité dans le présent cas.

La lecture de la présente ordonnance suffit pour démontrer que le travail et le témoignage de monsieur Bélanger ont été non seulement utiles mais nécessaires à l'expropriée et le montant de 22 093,53 \$ lui est accordé.

INDEMNITE FINALE

En résumé l'indemnité accordée suite à cette expropriation et les dommages qui en découlent pour "Immobilier Astragale Inc." est donc composée des montants suivants:

Valeur du terrain:	222 320,00 \$
Valeur économique du profit anticipé:	180 180,00 \$
Dépenses de mise-en-oeuvre du projet:	38 639,34 \$
Frais de rétablissement:	35 545,00 \$
Perte d'achalandage et l'effet de levier:	10 000,00 \$
Frais d'expertise:	<u>22 093 53 \$</u>
TOTAL:	<u>508 777 87 \$</u>

INDEMNITE ADDITIONNELLE

La Chambre est d'avis que l'expropriée a droit à l'indemnité additionnelle prévue à l'article 68 de la Loi sur l'expropriation et l'ordonnance en tiendra compte.

Il faut cependant, suivant ainsi en cela les décisions les plus récentes de la

Cour d'Appel ³, ⁴, défalquer de l'indemnité totale (508 777,87 \$) la somme versée à l'expropriée (100 044,00 \$) le 13 février 1986 à titre d'indemnité provisionnelle et de ne faire courir les intérêts sur les honoraires d'expert qu'à compter de la date de la présente ordonnance.

POUR CES MOTIFS, et pour tenir lieu à l'expropriée tant de la valeur de l'emprise expropriée que de tous les dommages résultant de cette expropriation, la Chambre:

ORDONNE à l'expropriante de payer à l'expropriée, sous réserve de la somme de CENT MILLE QUARANTE-QUATRE dollars (100 044,00 \$) qui lui a déjà été versée à titre d'indemnité provisionnelle:

La somme de CINQ CENT HUIT MILLE SEPT CENT SOIXANTE-DIX-SEPT dollars et QUATRE-VINGT-QUATRE cents (508 777,84 \$);

Les intérêts au taux légal sur la somme de TROIS CENT QUATRE-VINGT-SIX MILLE SIX CENT QUARANTE dollars et TRENTE-QUATRE cents (386 640,34 \$) à compter du 13 février 1986 et sur la somme de VINGT-DEUX MILLE QUATRE-VINGT-TREIZE dollars et CINQUANTE-TROIS cents (22 093,53 \$) à compter d'aujourd'hui et ce jusqu'à parfait paiement;

ORDONNE en outre à l'expropriante de payer à l'expropriée l'indemnité

³ La Commission Scolaire de la Jeune Lorette
-et-
La Fédération des Caisses Populaires
Desjardins du Québec
C.A.Q. 200-09-000354-834 - 28-08-1985

⁴ Cemp Investments Ltd.
-C-
Lakeshore School Board
500-34-000455-75 - 6-09-1985

additionnelle prévue à l'article 68 de la Loi sur l'expropriation sur la somme de TROIS CENT QUATRE-VINGT-SIX MILLE SIX CENT QUARANTE dollars et TRENTE-QUATRE cents (386 640,34 \$) à compter du 13 février 1986 jusqu'à parfait paiement, soit un pourcentage égal à l'excédent du taux d'intérêt fixé suivant l'article 28 de la Loi du Ministère du Revenu ⁵ sur le taux légal d'intérêt, tenant compte de toute variation intervenue depuis février 1986;

ORDONNE de plus à l'expropriante de payer à l'expropriée les frais distraits en faveur de ses procureurs et taxés comme ceux d'une action après jugement au fonds au montant de CINQ CENT HUIT MILLE SEPT CENT SOIXANTE-DIX-SEPT dollars et QUATRE-VINGT-SEPT cents (508 777,87 \$) avec intérêt sur ces frais au taux légal à compter de la date de la présente ordonnance.

COPIE CONFORME
P. Gagnon
GREFFIER - VI
CHAMBRE DE L'EXPROPRIATION

R. Roy
RÈNE ROY, J.C.Q.

Mes Gagnon, DeBilly
(Me Pierre Gagnon)
Procureurs de l'expropriante

Mes DeGrandpré, Godin
(Me Gilles Fafard)
Procureurs de l'expropriée.

⁵ L.R.Q. ch. M-31