

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE QUÉBEC
DOSSIER NO: 200-34-000231-881

COUR DU QUÉBEC
CHAMBRE DE L'EXPROPRIATION

Le 8 septembre 1988

PRÉSENT

JUGE GUY DORION

VILLE DE QUÉBEC

Expropriante,

- c. -

LOUIS COULOMBE, ALAIN COULOMBE,
ANDRÉ SÉNÉCHAL, ROBERT
GAGNON, JEAN-CLAUDE LÉGARE

Expropriés,

ORDONNANCE

Par sa requête du 23 août 1988 présentée à cette Chambre siégeant en sa salle d'audience à Québec le 29 août 1988 et alors prise en délibéré, la Ville de Québec requérante demande à cette Chambre de fixer l'indemnité provisionnelle payable aux expropriés, s'il y a lieu, pour lui permettre d'obtenir le transfert de propriété et la possession de cet immeuble et également de fixer une visite des lieux.

L'immeuble en question est exproprié entre les mains des intimés en vertu d'un avis d'expropriation du 13 juin 1988, signifié aux expropriés le 17 juin 1988, déposé au Bureau de la division d'enregistrement de Québec le 21 juin 1988 sous le numéro 1206581 et dont un exemplaire a été déposé au dossier le 23 juin 1988.

ASSESEUR:

Le soussigné a désigné, pour l'assister à toutes les phases de cette requête, monsieur Jacques Prémont, évaluateur agréé, assesseur permanent à cette Chambre, qui a participé à l'enquête, à la visite des lieux, au délibère et à la rédaction de cette ordonnance.

VISITE DES LIEUX:

Le juge soussigné, en compagnie de l'assesseur, a procédé à une visite des lieux, mardi le 30 août 1988 dans la matinée, en présence des expropriés, de leur procureur et de leur expert, et du procureur de l'expropriante, visite qui a grandement facilité l'analyse et la compréhension de la preuve sur cette requête.

BUT DE L'EXPROPRIATION:

L'expropriation est exercée par la Ville de Québec pour la constitution d'une réserve foncière en vue du programme de réaménagement du secteur du quartier Saint-Roch connu comme étant l'aire 10.

Les intimés sont propriétaires en copropriété d'une partie de cet immeuble constituée du premier étage et du sous-sol.

Au moment de l'expropriation, cet immeuble est l'objet d'une imposition de réserve à laquelle met fin cet avis d'expropriation. L'offre détaillée de l'expropriante est de 274 000 \$ représentant la valeur marchande de l'immeuble et des dommages de relocalisation, perte de revenus, frais de réinstallation et troubles et ennuis.

La réclamation des expropriés est de 656 951 \$ comprenant le coût d'achat d'un terrain substitut, la construction d'un immeuble substitut et tous les dommages résultant de cette réinstallation.

DROIT A UNE INDEMNITÉ:

Si dans sa requête l'expropriante demande que l'indemnité provisionnelle soit

fixée s'il y a lieu, c'est qu'elle prétend qu'elle ne devrait pas être obligée de faire fixer l'indemnité provisionnelle par cette Chambre mais qu'elle devrait plutôt se contenter de déposer l'indemnité forfaitaire prévue à la loi conformément aux dispositions des articles 53.9 et 53.11 dont voici les textes:

"53.9 L'expropriant ne peut prendre possession du bien avant d'avoir versé au locataire et à l'occupant de bonne foi, ou déposé, pour leur compte, au greffe de la Cour supérieure, l'indemnité provisionnelle prévue à l'article 53.12 ou à l'article 53.13 (1983, c. 21, a. 12).

53.11 Le montant de l'indemnité provisionnelle à être versé à l'exproprié doit être d'au moins 70% de l'offre de l'expropriant ou, suivant le montant le plus élevé, d'au moins 70% de l'évaluation municipale de l'immeuble exproprié ou, dans le cas d'une expropriation portant sur une partie seulement de l'immeuble, de la partie correspondante de cette évaluation.

L'évaluation municipale de l'immeuble exproprié est déterminée en multipliant la valeur inscrite au rôle d'évaluation de la municipalité par le facteur établi pour ce rôle par le ministre des Affaires municipales en vertu de la Loi sur la fiscalité municipale (chapitre F-2.1).

Dans le cas d'un démembrement du droit de propriété, le montant de l'indemnité provisionnelle doit être au moins égal à 70% de l'offre de l'expropriant. (1983, c. 21, a. 12)."

Bien qu'elle fasse sa requête en vertu de l'article 53.13, l'expropriante prétend que cet article n'a pas ici d'application. Il 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 la chambre, sur requête de l'expropriant. Cette requête doit être signifiée et être instruite et jugée d'urgence. (1983, c. 21, a. 12; 1986, c. 61, a.15.)"

Suivant cet article, la Chambre a juridiction pour fixer l'indemnité provisionnelle dans les cas d'exploitation agricole, d'un commerce ou d'une industrie. Or, prétend l'expropriante, la société propriétaire de l'immeuble en question n'exerce aucune de ces activités, et sûrement pas un commerce.

Le procureur de l'expropriante prétend que l'huissier exerce une profession régie par la Loi des huissiers (L.Q. 1977, ch. H-4), que la loi doit être interprétée restrictivement, que la définition de commerce au dictionnaire est strictement limitée à l'achat et à la vente de biens et qu'en conséquence, la Chambre devrait décliner sa juridiction à fixer cette indemnité provisionnelle.

Même si relativement à la procédure de la formation d'instances d'expropriation la jurisprudence est constante et bien établie que les formalités doivent être strictement suivies, quant aux autres modalités, cette loi est soumise comme toutes les lois du Québec à la Loi d'interprétation (L.Q. 1977, ch. I-16). On y rencontre entre autres l'article 41 qui prévoit:

"41. Toute disposition d'une loi, qu'elle soit impérative, prohibitive ou pénale, est réputée avoir pour objet de remédier à quelque abus ou de procurer quelque avantage.

Une telle loi reçoit une interprétation large, libérale, qui assure l'accomplissement de son objet et l'exécution de ses prescriptions suivant leurs véritables sens, esprit et fin. (S.R. 1964, c. 1, a. 41.)"

Pour se conformer à cette disposition, il est donc nécessaire de donner au mot commerce utilisé à l'article 53.13 de la Loi sur l'expropriation le sens le plus étendu permettant d'atteindre le but général exprimé par la loi.

Quand on lit cet article 53.13 en regard de l'article 53.12 de la même loi, on doit, semble-t-il, en conclure que ce dernier article s'applique principalement aux locaux d'habitation ou aux locaux qui excluent toute notion d'exploitation agricole, de commerce ou d'indus-

trie. Bien que le mot commerce ait un sens assez étroit au dictionnaire, soit celui invoqué par le procureur de l'expropriante, la Chambre croit que ce serait trahir l'esprit de la Loi sur l'expropriation que d'adopter cette définition étroite. En effet, dans cette nouvelle loi sur l'expropriation, contrairement à ce qui existait auparavant, le législateur a pris un soin bien particulier pour assurer au locataire et même à l'occupant de bonne foi d'un local, un recours lui permettant d'obtenir une indemnité appropriée au cas où le local ferait l'objet d'expropriation. Interpréter strictement l'article 53.13 comme l'invoque le procureur de l'expropriante serait aller à l'encontre de l'esprit de cette loi.

Il est évident que l'huissier n'exerce pas un commerce à proprement parler. L'huissier suivant la Loi des huissiers (L.Q. 1977, ch. H-4, art. 1, par. A) est un officier public habilité à signifier les actes de procédure et à exécuter certains mandats sous l'autorité de la Justice. Mais l'huissier tout comme le médecin, le pharmacien, l'avocat, exerce le commerce de services et assume en somme ce qu'on appelle en France, (Petit Dictionnaire de droit, Librairie Dalloz 1951), l'exercice d'une profession commerciale.

Mais la Chambre croit nécessaire de rechercher principalement la solution de ce problème par l'application du critère de l'objet prépondérant bien défini à la décision de la Cour Suprême Le Commissaire régional à l'évaluation et le greffier de la municipalité de la ville de Hearst - et - Caisse populaire de Hearst Ltée, 1983, R.C.S., p. 57. Ce critère tel qu'énoncé dans ce jugement veut que c'est en regard de l'objet prépondérant de l'exercice d'une activité et non pas en considérant la nature de l'activité qu'on doit déterminer s'il s'agit d'une opération commerciale ou non.

Comme l'exprime cette décision:

"Il faut examiner et apprécier l'ensemble des facteurs pertinents pour déterminer non pas si, dans un sens général, l'opération est de nature commerciale ou revêt des aspects commerciaux, mais si elle a comme objet prépondérant la réalisation de profits. Si c'est le cas, il s'agit d'une entre-

prise; dans le cas contraire ce n'en est pas une."
(J. McIntyre, p. 70).

Or les huissiers propriétaires du bâtiment ici exproprié ne font pas de bénévolat. Par leur activité ils assurent la subsistance des six associés et de trente autres huissiers travaillant pour eux. Suivant le témoignage de monsieur Sénéchal, le chiffre d'affaires annuel est de 1 500 000 \$. Il semble évident à la Chambre que l'objet principal de l'exercice de cette profession par les intimés est par prépondérance la réalisation de profits, sans qu'il soit besoin de démonstration plus élaborée.

On a également compris dans le droit d'expropriation américain le même sens pour les activités professionnelles alors que dans le volume "Business Valuation Handbook, Valuation Press Inc., 1977", c'est sans hésitation qu'on classe comme entreprises commerciales même les plus petites firmes commerciales comme la pratique médicale ou légale. On y parle de "Service business" comme en France on parle de professions commerciales. La Chambre conclut que les mots commerce ou industrie employés à l'article 53.13 de la Loi sur l'expropriation englobent une entreprise de services qui a comme activité prépondérante celle exercée par les huissiers intimés avec recherche de profits. Elle conclut également à sa juridiction pour déterminer l'indemnité provisionnelle sous l'autorité de cet article.

DÉTERMINATION DE L'INDEMNITÉ:

Pour en arriver à la fixation de l'indemnité provisionnelle dans ce cas, la Chambre entend suivre dans leur ordre chacun des articles de la réclamation amendée détaillée préliminaire des expropriés.

ACHAT D'UN TERRAIN SUBSTITUT:

Bien que n'ayant pas suggéré de valeur du terrain actuel exproprié, l'expropriante considère cependant que la réclamation de 125 000 \$ pour du terrain substitut ajoutée aux coûts de préparation et de construction d'un immeuble substitut au montant total de 523 000 \$ dépasse

de beaucoup la valeur actuelle du bien exproprié que dans son offre elle détermine à 181 000 \$.

Cette Chambre, comme antérieurement le Tribunal de l'expropriation, a rappelé à plusieurs reprises que dans le cas d'expropriation, pour indemniser justement l'exproprié, on ne doit pas s'attacher à la détermination d'un prix de l'objet exproprié mais à la fixation d'une indemnité. Dans l'affaire *Shell Canada Limited - c. - Ville de Montréal*, 1975 T.E. 436, le Tribunal de l'expropriation s'exprimait ainsi:

"Il se dégage de cette citation de même que de l'analyse approfondie des jugements qui ont été cités par les procureurs, qu'ils soient favorables ou non dans tel cas donné à l'application de la théorie, un principe général et bien admis en expropriation que c'est toujours la valeur au propriétaire qui est recherchée et qui doit être accordée à un exproprié. C'est en substance l'interprétation donnée par la Cour suprême à l'étude de *Cripps* dans la cause de *University of Toronto - and - Zeta Psi Elders Association of Toronto* ([1969] S.C.R. 443). Si la théorie de la réinstallation n'a pas été retenue dans ce cas particulier, c'est qu'il y avait preneur pour ce terrain et que sa valeur pouvait facilement être déterminée par le seul critère du marché, cette méthode d'évaluation donnant justice aux parties.

Il est clair que chaque cas est un cas d'espèce et que l'on ne peut cataloguer les cas où la valeur de remplacement doit être allouée. Il est vrai également qu'un exproprié a droit de recevoir non pas seulement la valeur intrinsèque de son immeuble mais également une compensation pour les dommages qu'il subit. Les auteurs français ont soutenu ce principe nombre de fois et la jurisprudence canadienne a abondé dans le même sens. De Lalleau (*Traité de l'expropriation*), écrit ceci:

"Le propriétaire à qui l'État demande sa propriété doit recevoir une indemnité proportionnée au sacrifice qu'il fait.

Ce n'est donc pas seulement la valeur du terrain pris qui est due à l'exproprié: c'est la réparation de tous les dommages que l'expropriation lui fait éprouver.

Dans la cause de Robitaille c. Cité de Québec ((1940) B.R. pp. 787, 789 et 790), voici comment s'exprime le juge St-Jacques donnant le jugement de la majorité de la Cour dans cette décision:

Il n'en reste pas moins que l'exproprié a droit de recevoir une juste indemnité sans quoi il est spolié. Qu'est-ce donc qu'une indemnité juste? Certains auteurs se sont employés à donner une définition et j'en trouve une très simple et très claire aux commentaires théoriques et pratiques des Lois d'expropriation pour cause d'utilité publique de Blyronny & Delaware (1959). (page 14)

La juste indemnité sera l'exact équivalent de la chose expropriée qui permettra aux citoyens frappés par l'expropriation de se procurer une chose absolument semblable... l'indemnité pourra se composer d'éléments divers car elle doit être la réparation de tous les dommages qui sont la suite de l'expropriation et ces dommages sont divers suivant la position de chacun... (page 19)

Ce n'est pas un prix, c'est une indemnité qui lui est due. L'indemnité ne mériterait plus ce nom si elle ne le dédommageait pas complètement du préjudice que l'expropriation lui fait éprouver.

Dans la cause Bellerose c. Talbot & Autres. à la p. 641, le juge Mc Dougall 1957 B.R. 637, à p. 641, cite à ce sujet la cause de Lalonde c. The Attorney General, K.B. Montréal, no 2075.

Quant au juge Bissonnette, dans cette cause, voici comment il s'exprime:

La première règle, en matière d'indemnité, c'est que "le propriétaire à qui l'État demande sa propriété doit recevoir une indemnité proportionnée au sacrifice qu'il fait. Ce n'est donc pas seulement la valeur du terrain pris qui est due à l'exproprié; c'est la réparation de tous les dommages que l'expropriation lui fait éprouver. Autrement, s'il souffrait sans réparation quelqu'un de ces dommages, d'une part il ne serait pas indemnisé, et, d'autre part, s'il le souffrait seul pour le profit de

la nation, la nation commettrait envers lui une injustice." (pp. 444 et 445)

Cette décision de Shell Canada Limited c. Ville de Montréal a été confirmée par la Cour d'appel, C.A. Montréal, 500-09-001 097-757, 27 avril 1970. Ces principes ont été rappelés à la présente expropriante dans deux décisions qui la concernent, Ville de Québec c. Michel Potvin, 1981 T.E. 317,322 et Ville de Québec c. Louis-Georges Durand, 1983 T.E. 166, 170 et 171.

En plaidoirie, le procureur de l'expropriante plaide qu'avec le terrain acquis en substitution les expropriés se trouvent à occuper un espace beaucoup plus grand et la preuve est bien faite qu'après de nombreuses recherches par les expropriés, c'est bien le seul terrain qu'ils ont pu trouver dans un périmètre raisonnable du Palais de justice qui est le centre principal de leurs activités, et que les exigences du zonage qui s'applique à ce terrain font qu'il leur est nécessaire d'obtenir la superficie acquise.

Comme dans le cas de Shell Canada Limited c. Ville de Montréal, les présents expropriés devaient se réinstaller dans le secteur le plus rapproché de l'immeuble actuel et du Palais de justice et ils sont nécessairement obligés de tenir compte des exigences du zonage quant à la superficie du terrain pour pouvoir construire le bâtiment dont ils ont besoin pour exercer leurs activités et pour y aménager le stationnement qui leur est nécessaire.

Dans la détermination de l'indemnité provisionnelle il sera donc tenu compte de ce montant de 125 000 \$, coût de l'achat d'un terrain substitut.

PRÉPARATION ET CONSTRUCTION D'UN IMMEUBLE SUBSTITUT:

Les expropriés réclament 390 000 \$. L'immeuble substitut n'est cependant pas une reproduction exacte de l'immeuble exproprié. Comme dans le cas du terrain, le principe de substitution s'applique ici mais il faut quand même tenir compte s'il y a lieu d'enrichissement indu des expropriés si la preuve le démontre. Dans sa plaidoirie, le

procureur de l'expropriante souligne que l'actif des expropriés sera augmenté de 200 000 \$ à 300 000 \$. Il invoque la décision du Tribunal de l'expropriation dans la Commission scolaire régionale de l'Estrie c. le Club sportif de Sherbrooke, 1979 T.E. 364, où tout en appliquant le principe de substitution équivalente, le Tribunal a tenu compte d'un certain enrichissement de l'exproprié pour ne pas lui accorder le coût entier de son achat d'un immeuble de substitution mais en soustraire ce qu'il considérerait constituer pour l'exproprié un enrichissement.

Ici, il ressort que l'immeuble actuel est un ancien immeuble occupé par une banque et qui avait été construit pour ces fins. Il s'y trouve notamment deux voûtes, l'une au rez-de-chaussée et l'autre au sous-sol. Dans l'immeuble substitué, on prévoit l'achat de classeurs ignifuges en remplacement des deux voûtes. Cependant, il est loin d'être établi, de l'ensemble de la preuve, que ces classeurs sont nécessaires à l'exercice des activités des expropriés. Il leur incombait le fardeau de la preuve à ce sujet, fardeau qui de l'avis du soussigné n'a pas été rencontré.

La preuve veut que l'immeuble proposé soit plus grand en superficie que l'immeuble actuel. L'ingénieur chargé du projet, monsieur Jacques Dion, souligne dans son témoignage que les expropriés lui ont demandé de prévoir plus de plancher à cause d'augmentation dans leurs affaires. La superficie additionnelle à la superficie occupée de l'immeuble actuel n'est donc pas une substitution obligée résultant de l'expropriation. Il s'agit manifestement d'un enrichissement des expropriés puisqu'ils profitent de l'expropriation pour agrandir leurs locaux en vue d'une augmentation des affaires.

Suivant l'évaluateur Savoie occupant pour les expropriés, la superficie actuelle intérieure du cadastre de l'immeuble exproprié est de 4 300 pieds carrés. Suivant le témoignage de l'ingénieur Dion, celle de l'immeuble proposé à l'intérieur est de 5 300 pieds carrés. La superficie de l'immeuble actuel représente en gros 80% de celle de l'immeuble proposé. C'est un facteur dont la Chambre tient compte pour la détermination de la valeur de l'immeuble substitué.

Si l'immeuble substitut était d'une superficie égale à l'immeuble actuel, le coût en serait donc probablement réduit aux environs de 318 000 \$ si on considère la réclamation de 398 000 \$. En contre-interrogatoire, l'évaluateur Racine témoignant pour l'expropriante a produit un document sous la cote R-3 où il évalue quant à lui la différence de coûts à 92 500 \$, se basant sur l'estimé de l'ingénieur produit sous la cote E-1. La réclamation n'ayant pas été amendée à cet article, la Chambre évalue à 80 000 \$ l'enrichissement des expropriés quant à la bâtisse.

Il ne fait aucun doute qu'il y a également enrichissement en faveur des expropriés d'un coût supplémentaire d'un second étage par rapport à un sous-sol aménagé qui est l'occupation actuelle des expropriés. Monsieur Racine évalue ce coût supplémentaire à 59 500 \$ que la Chambre arrondit à 60 000 \$, chiffre qu'elle retient pour estimer cette plus-value.

Enfin, les expropriés vont maintenant disposer d'un stationnement alors que dans l'état actuel, ils doivent louer une douzaine d'espaces de stationnement de monsieur Laurent Gagnon, propriétaire d'un terrain de stationnement voisin. Cela constitue encore un enrichissement pour les expropriés plaide le procureur de l'expropriante.

La Chambre ne peut cependant lui donner ici raison. Le témoin Jacques Dion, ingénieur, affirme sans être contredit que l'aire au sol prévue pour ce bâtiment, comprenant stationnement et aménagement paysager, est exigée par la réglementation (de zonage et de construction). On ne peut pénaliser les expropriés à ce sujet, car il s'agit-là d'une dommage résultant directement de l'expropriation.

La plus-value que constitue l'immeuble substitut entre les mains des expropriés serait donc de 145 000 \$.

Des 398 000 \$ réclamés pour l'immeuble substitut, il y a donc un enrichissement de 145 000 \$ qu'il faut soustraire de l'indemnité devant être attribuée aux expropriés. La Chambre arrondit à 250 000 \$ la valeur de l'immeuble substitut dont il faut tenir compte pour fixer l'indemnité provisionnelle.

INDEMNITE ACCESSOIRE:

Cette indemnité comprend de nombreux articles dont nécessairement les frais de déménagement, les frais de surveillance pendant le déménagement, les frais de déménagement de certains équipements spéciaux comme la Xerox et les équipements de radio-téléphone. Enfin, tous les autres dommages inhérents à un tel déménagement, dont le détail apparaît à la réclamation amendée détaillée, ont été sommairement prouvés tant par le témoignage de monsieur Sénéchal que par celui de l'évaluateur Denis Savoie.

Dans le témoignage de monsieur Savoie et son rapport E-3 à la page 39, il est tenu compte de la substitution des voûtes actuelles. Comme déjà signalé, la Chambre considère que la preuve sommaire faite ne justifie pas le remplacement des voûtes par des classeurs ignifuges. C'est un montant de 21 600 \$ qui constituerait encore d'après elle un enrichissement des expropriés que la Chambre arrondit à 22 000 \$. Il faut également en tenir compte dans la fixation de l'indemnité provisionnelle.

La totalité des articles de l'indemnité accessoire telle que suggérée par monsieur Savoie est de 133 951 \$ arrondie à 134 000 \$. Si on en soustrait le coût des voûtes, 22 000 \$, c'est donc d'un montant de 112 000 \$ dont il faut tenir compte à titre d'indemnité accessoire pour la fixation de l'indemnité provisionnelle.

INDEMNITE PROVISIONNELLE:

Pour la fixation de cette indemnité, il faut tenir compte:

1)	Du coût d'achat du terrain;	125,000 \$
2)	Du coût de l'immeuble substitué, déduction faite de l'enrichissement procuré à l'exproprié soit	250,000 \$
3)	De l'indemnité accessoire, déduction faite des deux voûtes se chiffrant à	112 000 \$

La totalité de l'indemnité devant être attribuée aux expropriés après déduction de la partie de la réclamation qui constitue pour eux un enrichissement devra donc être fixée à

487 000 \$

Mais nous sommes ici en présence d'une demande de fixation d'indemnité provisionnelle devant être jugée d'urgence et sur une preuve sommaire. La Chambre considère qu'il y a lieu de faire une certaine réserve pour le cas où lors de l'enquête au fond en présence d'une preuve contradictoire nettement plus élaborée, l'indemnité définitive serait modifiée, soit à la hausse, soit à la baisse.

Dans les circonstances, la Chambre considère qu'elle doit fixer l'indemnité provisionnelle à 450 000 \$.

POUR CES MOTIFS, LA CHAMBRE DE L'EXPROPRIATION

FIXE à QUATRE CENT CINQUANTE MILLE DOLLARS (450 000 \$) l'indemnité provisionnelle devant être payée par l'expropriante aux expropriés pour obtenir le transfert de propriété de l'immeuble exproprié et sa possession.

ORDONNE à l'expropriante de payer aux expropriés les frais taxés sur cette requête distraits en faveur des procureurs des expropriés suivant le tarif des honoraires judiciaires actuellement en vigueur.

SIGNÉE A QUÉBEC,

Le président,


Guy Dorton, J.C.Q.

M^e Galten Roy, avocat
PROUREUR DE L'EXPROPRIANTE



MES MARQUIS, HUOT & ASS.
(Me Richard Lafamme, avocat)
PROCCUREURS DE L'EXPROPRIÉ