

# Tribunal administratif du Québec

## Section des affaires immobilières

**Date :** 11 juillet 2000

**Dossier :** SAI-M-056606-9807

**Membre du Tribunal :**

Guy Gagnon, avocat, évaluateur agréé

VILLE DE SAINTE-THÉRÈSE

Partie expropriante

c.

MICHEL MILLER

Partie expropriée

et

AUTOS MILLER INC.

Partie occupante

---

## DÉCISION INCIDENTE SUR REQUÊTE EN FIXATION D'INDEMNITÉ PROVISIONNELLE

[1] Le Tribunal est saisi d'une requête présentée par le procureur de la partie expropriante, pour la fixation de l'indemnité provisionnelle à être versée à l'occupant, Autos Miller inc. en conformité avec l'article 53.13 de la *Loi sur l'expropriation* compte tenu que les droits réels expropriés concernent un commerce.

[2] Cette requête, présentée originalement devant le Tribunal administratif du Québec, le 24 mars 2000, a été remise pour être entendue en séance de pratique le 26 mai 2000. Il est à noter qu'une telle requête avait déjà été déposée au TAQ, le 13 août 1998, pour être entendue, en séance de pratique, le 28 août 1998, laquelle, en toute évidence, n'a pas été entendue à ce moment.

[3] Lors de l'audition de la requête, le 26 mai 2000, le procureur de la partie expropriante a requis de l'occupant certaines pièces additionnelles, de sorte que la requête a été prise en délibéré le 9 juin 2000, suite à la réception de ces pièces par le Tribunal.

[4] Un avis d'expropriation fut signifié à l'exproprié, le 7 mai 1998 et le ou vers le 30 juin 1998, l'expropriante a fait signifier à l'occupant l'avis selon l'article 45 de la *Loi sur l'expropriation*.

[5] L'occupant utilisait l'immeuble visé par la présente expropriation à des fins d'exploitation de commerce automobile, laquelle exploitation a cessé depuis la signification de l'avis d'expropriation.

[6] Suivant les prétentions du procureur de la partie expropriante, cette dernière ne causera aucun dommage à l'occupant compte tenu de la cessation des activités commerciales depuis plusieurs mois et à cet effet, l'expropriante offre la somme symbolique de 1 \$ à titre d'indemnité provisionnelle.

[7] Pour sa part, l'occupant réclame un montant de 39 780 \$, tel qu'il appert au document intitulé «réclamation détaillée de l'occupant», versé au dossier du Tribunal.

[8] Le Tribunal rappelle qu'il s'agit ici d'une procédure d'urgence devant être jugée sur une preuve sommaire qui ne lie en aucune façon ni les parties ni le Tribunal lors de la fixation de l'indemnité définitive.

[9] À cet effet, le Tribunal réfère les parties à la décision rendue par le juge Louis Vézina dans la cause Régie intermunicipale de gestion des déchets de la Mauricie c Service spécial de vidanges inc.<sup>1</sup> où le juge écrit :

*«En matière d'expropriation, le législateur a déterminé dans la Loi les mécanismes de calcul de l'indemnité provisionnelle qui doit être versée à l'exproprié préalablement à l'enregistrement de l'avis de transfert de propriété. En effet, l'article 53.11 de la Loi fixe la barre à 70% de l'offre ou de l'évaluation municipale, et à trois mois de loyer dans le cas du locataire ou occupant de bonne foi. Mais le législateur a décrété une exception de taille. En effet, le législateur québécois par l'article 50 du chapitre 38 des lois de 1973 sanctionné le 6 juillet 1973 introduisait dans la législation relative à l'expropriation la notion d'indemnité provisionnelle fixée judiciairement dans le cas d'exploitation agricole, commerciale ou industrielle.*

---

<sup>1</sup> CQ, 200-34-000277-926, décision rendue le 18 janvier 1995, pp 9 et 10.

....

*La Chambre est d'opinion que si le législateur a voulu soustraire aux simples calculs mathématiques l'indemnité provisionnelle en matière agricole, commerciale ou industrielle c'est qu'il considérait que ces trois champs d'activité économique présentaient des situations tout à fait particulières où les mécanismes prévus à la Loi ne pouvaient assurer une continuité d'opération à l'exproprié oeuvrant en telle matière. Le législateur, nous semble-t-il, a donc voulu soustraire à toute référence la fixation de l'indemnité provisionnelle en ces matières et confier aux pouvoirs judiciaires la responsabilité de fixer l'indemnité provisionnelle pertinente. C'est donc une question d'appréciation de chaque cas particulier suivant la preuve administrée.*

*Dans l'article 53.13 de la Loi, le législateur a stipulé que "... l'indemnité provisionnelle est fixée sommairement par la Chambre...". Les différents dictionnaires que nous avons consultés nous indiquent qu'il faut attribuer au mot "sommairement", les notions de "brièveté, en résumé, sans formalité".*

*Comme la Loi stipule expressément qu'une telle requête doit être instruite et jugée d'urgence, nous sommes donc d'avis qu'il faille retenir ces différents volets suggérés par les dictionnaires plutôt que l'autre facette de la signification du mot "sommairement" à l'effet qu'il signifie "promptement, sans délai, d'urgence".*

*La Chambre à ce sujet peut donc accepter une preuve moins élaborée ou moins étayée que celle généralement requise lors du débat au mérite. Il en est évidemment ainsi tant pour l'indemnité immobilière relative au bien exproprié que pour les dommages qui résultent de l'expropriation. Le but visé par le législateur, sommes-nous d'opinion, est d'assurer à l'exproprié, le versement d'une indemnité provisionnelle en attendant la fixation de l'indemnité définitive par ordonnance suite au débat au mérite. Cette indemnité provisionnelle doit être suffisante pour lui permettre de ne pas mettre en péril la poursuite de ses activités agricoles, commerciales ou industrielles. En d'autres termes, l'objectif est d'assurer la poursuite des activités sans difficulté et permettre à l'exproprié d'attendre l'issue d'un débat judiciaire généré par l'initiative de la partie expropriante, débat qui peut s'étendre sur une très longue période si on considère le fait que les ordonnances de cette Chambre, une fois homologuées, sont susceptibles de débat en appel.*

*C'est donc dans cet esprit que la Chambre interprète les mots "sommairement" et "provisionnelle" que l'on retrouve à l'article 53.13 de la Loi.*

*De fait, le législateur a prévu que cette indemnité provisionnelle peut, à la limite être supérieure à l'indemnité définitive, laquelle est, rappelons-le, fixée suite à une preuve plus exhaustive et plus approfondie. Le législateur a même prévu cette situation en stipulant l'obligation de rembourser un tel excédent le cas échéant. En effet, en son second alinéa l'article 68 de la Loi se lit comme suit:*

*"Lorsque le montant de l'indemnité d'expropriation est moindre que le montant de l'indemnité provisionnelle la Chambre ordonne la restitution de la différence."*

*En résumé, le soussigné est d'avis que l'indemnité provisionnelle doit être fixée dans l'optique de parer à toutes difficultés ou contraintes immédiates découlant de l'expropriation et pouvant affecter significativement la poursuite des opérations agricoles, commerciales ou industrielles.»*

[10] Qu'en est-il en l'espèce? De la preuve entendue, l'occupant, dès qu'il a eu connaissance des procédures d'expropriation, a cherché à relocaliser son commerce d'automobiles dans la région immédiate.

[11] Or, il appert, des lettres déposées en liasse sous la cote I-1, qu'aucun terrain n'était disponible pour l'exploitation d'un tel commerce, qui plus est la réglementation de certaines municipalités prohibe même l'exploitation d'un tel commerce sur leur territoire.

[12] Par conséquent, il a décidé de relocaliser son entreprise, de façon temporaire, à St-Eustache, soit à l'endroit où il exploite déjà le même genre d'entreprise, mais à une plus grande échelle.

[13] La poursuite des activités économiques de l'entreprise doit donc être prise sérieusement en considération dans la fixation de l'indemnité provisionnelle. Le Tribunal est d'opinion que la relocalisation de l'exploitation du commerce de l'occupant à l'été 1998, suite à l'avis d'expropriation, se situe dans le cadre de la poursuite des activités économiques de l'entreprise et c'est dans ce même cadre que le Tribunal doit déterminer le montant qui doit être fixé à titre d'indemnité provisionnelle.

[14] C'est pourquoi le Tribunal a rejeté la preuve que voulait apporter le procureur de l'expropriante quant à la contamination du sol.

[15] Tout comme le Tribunal a rejeté la preuve que voulait apporter le procureur de l'expropriante quant à la réglementation municipale concernant le zonage et les usages prohibés à l'égard de l'activité exercée par l'occupant sur le terrain exproprié.

[16] La preuve de ces différents éléments, contamination et zonage, est donc considérée par le Tribunal comme étant non pertinente pour la détermination de l'indemnité provisionnelle; en ce qui concerne plus précisément la contamination du sol, le Tribunal est d'opinion que ce n'est pas dans le cadre de la présente procédure en fixation d'indemnité provisionnelle qu'il peut départager les parties sur cette question. La preuve de ces différents éléments devra être faite devant le Tribunal lors de la fixation de l'indemnité définitive et non à l'occasion de la fixation de l'indemnité provisionnelle.

[17] Ces prémisses étant établies et tenant compte des éléments de preuve révélés par l'enquête, le Tribunal entend procéder à la fixation de l'indemnité provisionnelle dans

le présent dossier en disposant des articles de la réclamation de l'occupant dans l'ordre adopté par celui-ci:

[18] De façon générale, à l'exception de l'item 5), il s'agit de coûts reliés au déménagement des pièces, accessoires, d'autos, carcasses, boîtes de camions, de l'endroit exproprié (point de vente de Ste-Thérèse) à St-Eustache.

[19] Pour déterminer le montant de l'indemnité provisionnelle, il faut établir en premier lieu quelles sommes, parmi les sommes réclamées, constituent une dépense pour l'occupant, afin de l'indemniser pour des montants versés dans le but de lui permettre de poursuivre ses activités.

[20] **1) Coût de déménagement des pièces et accessoires du point de vente de Ste-Thérèse:** de la preuve entendue, il appert que l'occupant n'a pas déboursé de sommes additionnelles pour le salaire des employés affectés au déménagement.

[21] Pour que l'occupant puisse justifier une réclamation calculée sur une base horaire, il devait démontrer que cette réclamation équivalait à un manque à gagner ou à une dépense de l'entreprise.

[22] Or, de la pièce I-2, il appert que les employés n'ont pas effectué de surtemps, ils ont procédé au déménagement des différents objets à l'intérieur de leur semaine de travail, de sorte qu'il ne s'agit pas d'une dépense additionnelle pour l'entreprise.

[23] Même si l'avant-dernière page du document versé sous la cote I-2, comporte une note où il est mentionné que 16 voyages ont été faits par M. Miller et un aide le samedi et le dimanche, cette même pièce I-2 ne démontre pas que des employés aient travaillé les samedi et dimanche.

[24] Par conséquent, la partie de la réclamation concernant les montants reliés au salaire des personnes ayant effectué le déménagement est rejetée.

[25] Toutefois, il est à noter que l'occupant pourra quantifier ces inconvénients et en faire la preuve dans le cadre de l'analyse de la réclamation au chapitre des "troubles et ennuis" lors de l'audition au fond devant le Tribunal.

[26] **2) Coût du transport des pièces et accessoires déménagés du point de vente de Ste-Thérèse:** Quant aux coûts reliés à l'utilisation de camions pour le transport des différents objets, il appert également que pour la majorité des déplacements, l'occupant n'a défrayé aucun coût compte tenu qu'il s'agissait de ses propres véhicules ou de véhicules prêtés par des personnes sur la base de troc.

[27] Cependant, bien que l'occupant n'ait versé aucun montant, il est bien évident d'une part, que l'utilisation de ses véhicules a entraîné certains déboursés à tout le moins

pour l'essence et l'huile et de façon plus indirecte l'usure et d'autre part, il aurait pu utiliser à d'autres fins le troc dont M. Miller a fait mention durant l'audition.

[28] De sorte que le Tribunal estime qu'un montant de 3 375 \$ représentant 45 voyages à raison de 75 \$ du voyage, est approprié en l'espèce.

[29] **3) Coût du remorquage d'autos et carcasse sur les lieux:** encore une fois, de la preuve entendue, l'occupant n'a déboursé aucune somme pour le remorquage de ces autos et carcasses compte tenu qu'il a utilisé ses employés ainsi que ses véhicules.

[30] Cependant le Tribunal est d'opinion qu'un montant doit être accordé pour tenir compte de certains déboursés inhérents à l'exploitation d'un véhicule.

[31] À cet effet, le Tribunal estime qu'un montant de 1 200 \$ représentant 24 voyages à raison de 50 \$ du voyage, est approprié en l'espèce.

[32] **4) Coût de déménagement de 5 boîtes de camions servant de lieu d'entreposage pour Auto Miller inc.:** du document déposé sous la cote I-2, il appert que trois voyages ont été effectués pour transporter les 5 boîtes, au lieu de 5 voyages tel que mentionné au document intitulé "Réclamation détaillée de l'occupant".

[33] Encore une fois, de la preuve entendue, l'occupant a utilisé ses propres employés pour effectuer le transport de ses boîtes de camions.

[34] Cependant, encore une fois, le Tribunal est d'opinion qu'un montant doit être accordé pour tenir compte de certains déboursés inhérents à l'exploitation d'un véhicule.

[35] Alors pour établir le montant à être attribué, le Tribunal retient, le montant de 360 \$ du voyage, mentionné à la dernière page du document versé au dossier sous la cote I-2, pour le transport des boîtes ainsi qu'un montant de 120 \$ du voyage, mentionné à cette même dernière page, pour la location d'un "loader".

[36] À cet effet, le Tribunal estime qu'un montant de 1 440 \$ représentant 3 voyages à raison de 480 \$ du voyage, est approprié en l'espèce.

[37] **5) finalement, le coût pour effectuer un entreposage temporaire des pièces et accessoires jusqu'à la relocalisation des activités du point de vente de Ste-Thérèse:** des témoignages entendus et de la preuve documentaire déposée suite à l'audition, certaines contradictions sont relevées surtout en ce qui concerne les modalités de paiement à l'entrepreneur Construction Premier Choix inc, de sorte que le Tribunal ne peut retenir, sans autre preuve à l'appui, le montant total du contrat tel que réclamé par l'occupant.

[38] De plus, bien que des travaux puissent avoir été effectués, il n'est pas évident que ces travaux bénéficient exclusivement aux pièces qui se trouvaient au point de vente de Ste-Thérèse.

[39] Suivant la preuve entendue, lorsque Auto Miller inc. déménagera ses pièces en un autre endroit pour établir son point de vente, lequel était situé auparavant à Ste-Thérèse, ces aménagements demeureront à St-Eustache, de sorte que le Tribunal ne peut accepter l'intégralité du montant réclamé par l'occupant.

[40] Par conséquent, le Tribunal fixe arbitrairement à 3 000 \$ le montant réclamé à ce chapitre.

[41] Alors, sous réserve des droits des deux parties de faire toute autre preuve appropriée lors de l'enquête pour la détermination de l'indemnité définitive, le Tribunal accorde à l'occupant une indemnité provisionnelle de 9 015 \$, laquelle indemnité est jugée, en l'espèce, suffisante pour ne pas mettre en péril la poursuite des activités commerciales de l'occupant.

[42] **POUR CES MOTIFS**, le Tribunal :

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

**FIXE**, sommairement, en conformité avec l'article 53.13 de la *Loi sur l'expropriation*, à neuf mille quinze dollars (9 015,00 \$) l'indemnité provisionnelle que la partie expropriante doit verser à l'occupant ou pour son compte, préalablement à l'enregistrement d'un avis de transfert de propriété du bien exproprié.

**LE TOUT**, sans frais

---

Guy Gagnon, avocat, évaluateur agréé

Procureur de la partie expropriante (Me Michel Déziel)  
DÉZIEL, PAQUIN & LONGVAL

Procureur de l'occupant (Me André Bourgeois)  
DEVEAU, LAVOIE & ASSOCIÉS