

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE QUÉBEC
DOSSIER NO: 020-34-000242-856

COUR DU QUÉBEC
CHAMBRE DE L'EXPROPRIATION

Québec, le 19 avril 1989

PRÉSENT

JUGE GUY DORION

VILLE DE BEAUPORT

Expropriante,

- c. -

JACQUES & ANTONIO RODRIGUE

Expropriés.

ORDONNANCE

Ce dossier a été ouvert par la production le 6 mai 1985 d'un exemplaire d'un avis d'expropriation où la Ville de Beauport, expropriante, désire acquérir de Jacques Rodrigue et Antonio Rodrigue, expropriés, deux lots semblant leur appartenir et situés dans les limites de cette municipalité.

L'instance en fixation d'indemnité a été entendue devant cette Chambre et prise en délibéré le 9 décembre 1988. Au cours du délibéré, la compagnie Les Excavations Rodrigue inc. dont les deux expropriés ont seuls, à parts égales, le contrôle absolu, a déposé au dossier le 14 décembre 1988 une déclaration d'intervention réclamant que lui soit fait le paiement de l'indemnité d'expropriation sur l'instance principale.

Par ordonnance incidente du 21 décembre 1988, cette déclaration d'intervention a été reçue. Elle allègue en substance que les lots expropriés dans la présente instance principale sont la propriété de Les Excavations Rodrigue inc. parce que messieurs Jacques et Antonio Rodrigue, qui en étaient autrefois propriétaires, ont transféré la propriété de ces lots à cette compagnie lors de son incorporation le 1^{er} janvier 1981 avec tous les autres actifs relatifs à l'exercice de leur commerce d'excavation.

Ils admettent que le contrat cédant la propriété de ces lots à la compagnie n'a jamais été enregistré. Ils prétendent cependant que la compagnie en est quand même seule véritable propriétaire et que c'est à elle que l'indemnité d'expropriation doit être payée.

Par sa contestation de l'intervention produite le 23 mars 1989, la Ville de Beauport allègue qu'il s'agit là d'une manoeuvre des expropriés pour obtenir la condamnation de l'expropriante au paiement de dommages indirects et que cette cour n'a pas compétence pour adjuger sur la propriété des biens expropriés. Elle allègue aussi que cette intervention est abusive, tardive, irrecevable, mal fondée en fait et en droit.

ENQUÊTE ET AUDITION:

L'enquête et l'audition sur le fond de cette intervention se sont déroulées devant cette Chambre siégeant en sa salle d'audience à Québec le 31 mars 1989 et elle a été prise en délibéré à l'issue des plaidoiries des procureurs des deux parties le même jour.

ASSESEUR:

Monsieur Jacques Prémont qui avait été désigné par le soussigné comme assesseur pour l'assister dans cette cause sur la fixation de l'indemnité d'expropriation a également été désigné sur la demande d'intervention et il a participé à l'enquête, à l'audition des plaidoiries et au délibéré.

RÉSUMÉ DE LA PREUVE:

La preuve est faite que depuis plusieurs années avant le 31 décembre 1980, messieurs Jacques et Antonio Rodrigue exerçaient personnellement ensemble le commerce d'excavation consistant principalement à creuser les tranchées nécessaires à l'implantation de conduites de services publics.

Dans l'exercice de cette activité, messieurs Rodrigue ont besoin d'approvisionnement de sable pour pouvoir combler les tranchées une fois exécutés les travaux d'enfouissement de conduites. Les lots expropriés dans le présent dossier leur servaient d'approvisionnement pour ce sable.

Ayant décidé de se constituer en compagnie au cours de l'année 1980, messieurs Rodrigue ont mis fin à leur exploitation commerciale personnelle au 31 décembre 1980 et le 1^{er} janvier 1981 ils ont cédé à la compagnie qu'ils venaient de former pour continuer l'exercice du même commerce tous les actifs de cette compagnie, y compris les lots expropriés dans le présent cas.

On a produit en preuve les diverses résolutions nécessaires au transfert de ces actifs à la compagnie et principalement sous la cote E-3, le contrat préconstitutif de la compagnie de même que le contrat notarié du 1^{er} janvier 1981 où messieurs Rodrigue cèdent à la compagnie tous les actifs incluant les terrains où ils puisent leur sable dans la ville de Beauport.

A la date de l'enregistrement de l'avis d'expropriation, le 2 mai 1985, il y a donc déjà plus de 4 ans que messieurs Rodrigue personnellement ne sont plus propriétaires des lots expropriés. Cependant, ce changement de propriété n'affecte en rien les tiers puisque, comme le démontre le certificat de recherche produit sous la cote D-1, ce transfert de propriété n'a jamais été déposé au bureau de la division d'enregistrement.

DROIT À L'INDEMNITÉ:

Étant donnée la situation ci-dessus révélée par la preuve, il s'agit donc de déterminer qui de messieurs Rodrigue personnelle-

ment ou de la compagnie est créancier de l'indemnité d'expropriation.

Il ne fait aucun doute que la compagnie exerçait depuis le 1^{er} janvier 1981 toutes les activités du commerce exploité auparavant par messieurs Jacques et Antonio Rodrigue. Il est évident d'après la preuve que pour les tiers, dont la Ville de Beauport expropriante, la compagnie n'a jamais existé et n'a jamais été dénoncée par messieurs Rodrigue comme propriétaire des biens expropriés. Les comptes de taxes d'affaires et de taxes foncières continuent même après le 1^{er} janvier 1981 à être faits au nom de monsieur Antonio Rodrigue personnellement. Il ne fait donc aucun doute qu'au moment de l'ouverture de cette instance d'expropriation, la Ville avait raison de faire signifier à messieurs Jacques et Antonio Rodrigue personnellement la procédure d'expropriation. C'étaient alors les seuls propriétaires enregistrés des lots concernés par cette procédure.

Il ressort clairement de la preuve que les expropriés n'ont pas de connaissance en droit, qu'il n'ont jamais réalisé l'importance et la nécessité de faire changer l'enregistrement de la propriété au nom de la compagnie, tout comme il ressort aussi clairement de la preuve qu'ils n'entendaient pas depuis le 1^{er} janvier 1981 continuer à faire affaire personnellement. Ils sont sûrement de bonne foi et se croyaient bien en règle relativement à ce sujet. La vérité éclatant maintenant au grand jour qu'au moment de l'expropriation les lots concernés sont la propriété de la compagnie, et ces lots ayant toujours été essentiels à l'exercice du commerce des Rodrigue soit personnellement avant le 31 décembre 1980, soit depuis le 1^{er} janvier 1981 au nom de la compagnie, la Chambre ne voit vraiment pas en quoi il y aurait préjudice à déclarer que l'indemnité soit payée à la compagnie, qui est actuellement la véritable propriétaire des lots plutôt qu'à messieurs Rodrigue.

Cette façon de procéder ne peut empêcher l'expropriante d'obtenir un titre de propriété valable lors du paiement de l'indemnité définitive. Il suffit d'en faire état dans le dispositif de l'ordonnance.

La preuve veut qu'il y ait eu prise de possession physique de consentement à

l'automne 1988, mais l'expropriante n'a pas encore obtenu le transfert de propriété, ce qu'elle obtiendra par le dépôt au bureau de la division d'enregistrement de la preuve du paiement de l'ordonnance définitive.

Au cours du délibéré, le 15 décembre 1988, le procureur de l'expropriante a déposé au dossier un avis de transfert de propriété signifié aux expropriés le 12 décembre 1988 et déposé au bureau de la division d'enregistrement de Québec le 13 décembre 1988 sous le numéro 1308373. Il est accompagné d'un avis qu'un dépôt de 11 600 \$ a été fait à la Cour supérieure à titre d'indemnité provisionnelle suivant le certificat de cette Cour accompagnant cet avis. Ce dépôt fut fait le 12 décembre 1988.

Ce dernier avis indique que ce dépôt représente la totalité de l'offre amendée de 11 600 \$ déposée au dossier le 30 novembre 1988.

L'article 53.1 de la Loi sur l'expropriation précise:

"53.1 L'expropriant devient propriétaire du bien exproprié par l'enregistrement par dépôt d'un avis de transfert de propriété au bureau d'enregistrement de la division où est situé le bien."

L'article suivant, 53.2, précise:

"53.2 L'avis de transfert de propriété doit être préalablement signifié à l'exproprié. Il ne peut être enregistré que 90 jours ou, dans le cas de l'expropriation d'un démembrement du droit de propriété, que 30 jours après l'enregistrement de l'avis d'expropriation, à la condition que l'indemnité provisionnelle visée à l'article 53.11 ou à l'article 53.13 ait été versée."

En déposant le montant de l'offre amendée, l'expropriante s'est évidemment inspirée de l'article 53.11 de la loi qui fixe la règle générale en la matière. Elle semble avoir ignoré l'article 53.13 ainsi libellé:

"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."

Nous sommes ici en présence d'un cas de commerce ou d'industrie au sens de cet article. Il était donc nécessaire que l'indemnité provisionnelle soit fixée sommairement par la Chambre, ce qu'elle n'a pu faire parce que l'expropriante ne lui a présenté aucune requête à cet effet.

Conséquemment, l'avis de transfert de propriété dont prétend se prévaloir l'expropriante est nul, non avénu et sans effet et ne peut conférer à l'expropriante aucun des droits qui résultent normalement d'un avis de transfert de propriété valable et légal.

A l'appui de son intervention, le procureur de l'intervenante a invoqué l'affaire Munger¹ où la Cour suprême confirmait une décision de la Cour d'appel², endossant les motifs de cette décision exprimés par l'honorable juge Montgomery.

Les principes qu'on peut retenir de cette décision suivant les motifs exprimés en Cour d'appel sont que ni monsieur Munger ni sa compagnie ne cherchaient à échapper au paiement des frais. On ne cherchait pas à servir de paravent ou de prête-nom. Si une responsabilité est établie contre la défenderesse, il importe peu que l'obligation résultant de la condamnation judiciaire soit éteinte par un paiement à Réal Munger ou à Réal Munger inc.. L'appelant Munger n'a évidemment pas compris les conséquences du transfert de tous ses actifs à la compagnie mais c'est quand même lui qui a toujours conservé le contrôle effectif de tous ses actifs et qui subit un dommage résultant de leur perte et il est sans conséquence pour le débiteur que la propriété soit celle de monsieur Munger personnellement ou de sa compagnie.

¹ Corporation municipale de St-David-de-Falardeau & autres c. Réal Munger, Cour suprême du Canada, 1983 R.D.J. p. 207.

² Réal Munger c. Corporation municipale de St-David-de-Falardeau, 1981 C.A. 308.

La Chambre considère que ces principes s'appliquent également au présent cas. La preuve veut que messieurs Rodrigue n'aient évidemment rien compris quant aux conséquences légales d'un transfert des actifs à leur compagnie. Elle veut également que messieurs Rodrigue aient toujours gardé le même contrôle de tous les actifs qu'ils possédaient antérieurement personnellement et qui ont été ensuite transférés à leur compagnie. Les mêmes activités commerciales ont toujours été poursuivies sans aucune modification après l'incorporation de la compagnie. La fixation de l'indemnité tient compte de ces opérations, qu'elles soient exécutées par messieurs Rodrigue personnellement ou par leur compagnie.

Il est sans intérêt pour l'expropriante qu'elle soit condamnée à payer l'indemnité à la compagnie plutôt qu'aux frères Rodrigue, ce qui ne l'empêchera nullement d'obtenir un titre parfait et complet en remplissant les formalités prévues par la Loi sur l'expropriation lors du dépôt au bureau d'enregistrement de l'ordonnance fixant l'indemnité définitive et de la preuve de paiement de cette indemnité.

L'intervention de la compagnie Les Excavations Rodrigue inc. est donc bien fondée en fait et en droit.

POUR CES MOTIFS, la Chambre de l'expropriation, par ordonnance:

ORDONNE à l'expropriante de payer à l'intervenante l'indemnité à être fixée en faveur des expropriés dans l'instance principale;

ORDONNE à l'expropriante de payer à l'intervenante les frais distraits en faveur de ses procureurs sur l'intervention, taxés comme ceux d'une action après jugement au fond contesté de CENT TRENTE TROIS MILLE TROIS CENT TRENTE-DEUX DOLLARS (133 332 \$) avec intérêt sur ces frais au taux légal à compter de la date de la taxation du mémoire de frais de ses procureurs.

SIGNÉE A QUÉBEC,



Guy Dorion Le président,

Guy Dorion
Guy Dorion, P.C.E.C.Q.

ME JEAN-CHARLES LORD, AVOCAT
PROCUREUR DE L'EXPROPRIANTE

ME PIERRE NÉRON, AVOCAT
PROCUREUR DES EXPROPRIÉS

AUTORITÉS CITÉES PAR LE PROCUREUR DE L'INTERVENANTE

Corporation municipale de St-David-de-Falardeau et
autres c. Réal Munger, 1983 R.D.J. 207.

**AUTORITÉS CITÉES PAR LE PROCUREUR DE L'EXPROPRIANTE
SUR L'INTERVENTION**

Bélanger c. Procureur général du Québec, J.E. 80-
528.

AUTRES AUTORITÉS CONSULTÉES PAR LA CHAMBRE

Banque nationale du Canada c. Houle, 1987 R.J.Q.
1518.

Quint c. Wax J.E. 85-297.

Doré c. Desjardins, J.E. 85-212.

Dorion, Jolin & Associés c. Plante, J.E. 82-577.

Tem C. II c. Canadien Pacific Hotel Ltd, 1984 C.S.
752.

Donaldson c. CFCF Inc., J.E. 84-710.

Jourdain c. Ville de Québec, J.E. 88-800.

Réal Munger c. Corporation municipale de St-David-
de-Falardeau, 1981 C.A. 308.

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE QUÉBEC
DOSSIER NO: 020-34-000242-856

COUR DU QUÉBEC
CHAMBRE DE L'EXPROPRIATION

Le 19 avril 1989.

PRÉSENT

JUGE GUY DORION

VILLE DE BEAUPORT

Expropriante,

- c. -

JACQUES & ANTONIO RODRIGUE

Expropriés.

O R D O N N A N C E

Par un avis d'expropriation du 11 avril 1985 signifié aux expropriés le 29 avril 1985, déposé au Bureau de la division d'enregistrement de Québec le 2 mai 1985 sous le numéro 1145159 et dont un exemplaire a été produit au greffe de Québec du Tribunal de l'expropriation, maintenant remplacé par cette Chambre, le 6 mai 1985 la Ville de Beauport a institué les procédures nécessaires à l'acquisition par expropriation de lots apparemment la propriété des expropriés, les emprises acquises étant ainsi décrites à la description technique de l'arpenteur-géomètre Roch Lefrançois du 6 juin 1984 et à celle du même arpenteur-géomètre du 3 décembre 1984:

"CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE QUÉBEC

DESCRIPTION TECHNIQUE

CADASTRE: Paroisse de Beauport
DIVISION D'ENREGISTREMENT: Québec
MUNICIPALITÉ: Ville de Beauport
Description technique sur une partie des lots 405
et 407

LOT 405 PTIE - PARCELLE 59

De figure irrégulière borné vers le nord par le lot 405 ptie, vers le nord-est par le lot 405 ptie, vers l'est par le lot 403 ptie, vers le sud par le lot 405 ptie, vers l'ouest par le lot 407 ptie.

Mesurant vingt-trois mètres et quatre centièmes (23,04 m) vers le nord, huit mètres et sept centièmes (8,07 m) vers le nord-est, quarante-cinq mètres et soixante-douze centièmes (45,72 m) vers l'est, trente mètres et huit centièmes (30,08 m) vers le sud, cinquante-deux mètres et soixante centièmes (52,60 m) vers l'ouest; contenant en superficie mille cinq cent trois mètres carrés et quatre-vingt-quatorze centièmes.

(1 503,94 m²)

LOT 407 PTIE - PARCELLE 60

De figure irrégulière borné vers le nord-ouest par le lot 407 ptie, vers l'est par le lot 405 ptie, vers le sud par les lots 411 et 412 ptie, vers l'ouest par le lot 408 ptie.

Mesurant soixante-onze mètres et trente-trois centièmes (71,33 m) vers le nord-ouest, cinquante-deux mètres et soixante centièmes (52,60 m) vers l'est, cinquante-huit mètres et quatre-vingt-dix centièmes (58,80 m) vers le sud, dix-sept mètres et quatre-vingt-quinze centièmes (17,95 m) vers l'ouest; contenant en superficie deux mille soixante-six mètres carrés et quatre-vingt-onze centièmes.

(2 066,91 m²)

Beauport, le 06 juin 1984."

"CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE QUÉBEC

DESCRIPTION TECHNIQUE

CADASTRE: Paroisse de Beauport
DIVISION D'ENREGISTREMENT: Québec
MUNICIPALITÉ: Ville de Beauport

Description technique sur une partie du lot 405

LOT 405 PTIE - PARCELLE 104

De figure triangulaire, borné vers l'est par le lot 403 ptie, vers le sud par le lot 411 ptie, vers le nord-ouest par le lot 405 ptie.

Mesurant quatre mètres et huit centièmes (4,08 m) vers l'est, vingt-neuf mètres et trente-neuf centièmes (29,39 m) vers le sud, trente mètres et huit centièmes (30,08 m) vers le nord-ouest; contenant en superficie cinquante-neuf mètres carrés et soixante centièmes (59,60 m²).

Beauport, le 03 décembre 1984."

PROCÉDURE:

Le 8 janvier 1988, l'expropriante n'ayant pas encore déposé son offre, les expropriés ont déposé leur réclamation détaillée et inscrit la cause pour enquête par défaut. La cause a été placée au rôle pour procéder par défaut le 19 avril 1988. Le 11 avril 1988, l'expropriante a présenté une requête pour être relevée du défaut et être autorisée à produire son offre. Cette demande a été accordée par la Chambre par ordonnance incidente du 11 avril 1988.

Une fois l'offre détaillée produite, la cause a été inscrite le 2 mai 1988 pour enquête et audition au fond par les procureurs des expropriés.

A la demande du procureur de l'expropriante, une conférence préparatoire a été fixée dans cette cause au 13 juin 1988. Elle n'a pu cependant être tenue, le rapport de l'expert des

expropriés n'ayant pas été prêt pour production dans les délais prévus aux Règles de procédure et de pratique de cette Chambre.

ASSESEUR:

Monsieur Jacques Prémont, évaluateur agréé, assesseur permanent à cette Chambre a été désigné par le soussigné pour l'assister à toutes les phases de ce dossier, ce qu'il a de fait effectué. A la demande du juge soussigné il a préparé un rapport écrit portant la date du 12 avril 1989 et déposé au dossier en même temps que cette ordonnance.

ENQUÊTE ET AUDITION:

L'enquête et l'audition dans cette cause se sont déroulées devant cette Chambre siégeant en sa salle d'audience à Québec les 30 novembre, 1^{er}, 2 et 9 décembre 1988. La cause a été prise en délibéré jeudi le 15 décembre 1988 pour permettre au procureur des expropriés de produire certains documents.

VISITE DES LIEUX:

Le juge soussigné et l'assesseur ont procédé à la visite des lieux le 8 décembre 1988. Les informations alors recueillies leur ont permis d'apprécier la preuve faite de part et d'autre dans cette cause.

SUSPENSION DU DÉLIBÉRÉ:

En cours d'audition, le 9 décembre 1988, le procureur des expropriés a présenté à la Chambre un document intitulé "intervention" voulant que la compagnie Excavations Rodrigue inc. soit considérée propriétaire des emprises expropriées pour que l'indemnité lui soit payée. Séance tenante la Chambre a refusé pour défaut de forme seulement, de recevoir cette prétendue intervention.

Le 19 décembre 1988, à cette Chambre siégeant en pratique en sa salle d'audience à Québec, le procureur des expropriés a présenté

pour réception seulement la déclaration d'intervention produite au dossier le 14 décembre 1988, où la compagnie les Excavations Rodrigue inc. demande que l'indemnité d'expropriation lui soit payée. Cette intervention a été reçue séance tenante, et cette décision confirmée par ordonnance incidente du 21 décembre 1988 qui en même temps a suspendu le délibéré jusqu'au jugement final sur l'intervention. De fait le délibéré sur la présente instance a été repris le 13 avril 1989.

L'ordonnance sur l'intervention détermine que l'indemnité d'expropriation doit être payée à Les Excavations Rodrigue inc. au bénéfice des expropriés.

BUT DE L'EXPROPRIATION:

A l'article 2, cet avis d'expropriation indique que cette procédure est entreprise pour établir un système d'alimentation en eau potable.

Cette affirmation de l'expropriante est étonnante en ce qu'elle contredit le but poursuivi par l'imposition sur cette propriété d'un avis de réserve le 26 juillet 1984 dont un exemplaire apparaît à l'addenda I du rapport R-13 de l'évaluateur de l'expropriante où il est mentionné que cet avis de réserve est fait pour la relocalisation de la rue Rodrigue. Cette Chambre n'a cependant pas juridiction pour décider, quant à la légalité de cette expropriation, des effets de cette contradiction et de ce que l'ensemble de la preuve a démontré qu'il s'agissait bien d'une expropriation pour fins de relocalisation de rue.

OFFRE:

L'offre de l'expropriante déposée le 11 avril 1988 prévoyait une indemnité totale de 66 400,00 \$ dont 66 075,00 \$ pour l'indemnité principale et 325,00 \$ pour l'indemnité accessoire.

Au début de l'audition du 30 novembre 1988, l'expropriante a présenté une requête pour produire une offre amendée et un rapport d'évaluation amendé. Cette requête a été accordée

verbalement et l'expropriante a déposé son offre amendée ainsi libellée:

"OFFRE AMENDÉE DE L'EXPROPRIANTE

L'expropriante déclare offrir aux expropriés pour l'acquisition des immeubles expropriés indiqués dans son avis d'expropriation du 11 avril 1985, la somme totale de 11 600.00\$ se détaillant comme suit:

INDEMNITÉ IMMOBILIERE:

- | | | |
|----|--|-------------|
| 1- | Pour l'assiette de la rue Rodrigue sur une partie de la parcelle 59 (lot 405), 119 mètres carrés, valeur nominale: | 1.00\$ |
| 2- | Pour parcelles 59, 60 et 104 (lots 405 et 407), sauf 119 mètres carrés (1), soit 3511,45 mètres carrés: | 11 339.00\$ |

INDEMNITÉ ACCESSOIRE:

Pour troubles et ennuis: 260.00\$

INDEMNITÉ TOTALE: 11 600.00\$

La présente offre amendée remplace toute offre antérieure faite dans la présente cause, et est faite sous toutes réserves que de droit et plus spécialement en ce que ladite offre amendée n'est et ne constitue pas un aveu judiciaire.

Québec, le 29 novembre 1988."

RÉCLAMATION:

La réclamation détaillée des expropriés a été déposée au dossier le 8 janvier 1988 au montant de 271 440,00 \$. Après sa plaidoirie le 9 décembre 1988, sur autorisation verbale de cette Chambre, le procureur des expropriés a déposé une réclamation détaillée amendée qui se lit comme suit:

"RÉCLAMATION DÉTAILLÉE AMENDÉE

Lots Lots 405 partie et 407 partie du cadastre de la paroisse de Beauport, division d'enregistrement de Québec.

Valeur: La valeur actualisée au 8 août 1985 (date de prise de possession) est la suivante:

. Indemnité accessoire:	294,779.82\$
. Valeur du fond:	35.00\$
. Troubles, ennuis, etcl	<u>625.00\$</u>
	295,439.82\$

La valeur actualisée au 17 octobre 1988 est la suivante:

. Indemnité accessoire:	415,105.92\$
. Valeur du fond:	35.00\$
. Troubles, ennuis, etc.:	<u>625.00\$</u>
	415,765.92\$

Québec, le 5 décembre 1988 "

PRISE DE POSSESSION:

A la date de l'enquête et de l'audition de cette cause, aucun transfert de propriété n'a été effectué des emprises expropriées et aucune prise de possession légale n'a été faite. Cependant, les expropriés ont permis à l'expropriante de prendre possession physique des emprises suivant l'autorisation écrite qu'ils ont signée le 8 août 1985, reproduite à l'addenda VI du rapport R-13 de l'évaluateur de l'expropriante et dont voici le texte:

"AUTORISATION

Sous réserve de tous nos recours en indemnité, nous autorisons par les présentes à toutes fins que de droit VILLE DE BEAUPORT et ses ayants-droit à prendre immédiatement possession des parcelles expropriées 59, 60 et 104.

Et nous avons signé à Beauport, ce 8^{ème} jour de août 1985."

A l'enquête, le procureur de l'expropriante a admis qu'aucune indemnité provisionnelle n'avait encore été versée aux expropriés.

DATE DE L'ÉVALUATION:

Au cours du délibéré, le 15 décembre 1988, le procureur de l'expropriante a déposé au dossier un avis de transfert de propriété signifié aux expropriés le 12 décembre 1988 et déposé au bureau de la division d'enregistrement de Québec le 13 décembre 1988 sous le numéro 1308373. Il est accompagné d'un avis qu'un dépôt de 11 600 \$ a été fait à la Cour supérieure à titre d'indemnité provisionnelle suivant le certificat de cette cour accompagnant cet avis. Ce dépôt fut fait le 12 décembre 1988.

Ce dernier avis indique que ce dépôt représente la totalité de l'offre amendée de 11 600 \$ déposée au dossier le 30 novembre 1988.

L'article 53.1 de la Loi sur l'expropriation précise:

"53.1 L'expropriant devient propriétaire du bien exproprié par l'enregistrement par dépôt d'un avis de transfert de propriété au bureau d'enregistrement de la division où est situé le bien."

L'article suivant, 53.2, précise:

"53.2 L'avis de transfert de propriété doit être préalablement signifié à l'exproprié. Il ne peut être enregistré que 90 jours ou, dans le cas de l'expropriation d'un démembrement du droit de propriété, que 30 jours après l'enregistrement de l'avis d'expropriation, à la condition que l'indemnité provisionnelle visée à l'article 53.11 ou à l'article 53.13 ait été versée."

En déposant le montant de l'offre amendée, l'expropriante s'est évidemment inspirée de l'article 53.11 de la loi qui fixe la règle générale en la matière. Elle semble avoir ignoré l'article 53.13 ainsi libellé:

"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."

Nous sommes ici en présence d'un cas de commerce ou d'industrie au sens de cet article. Il était donc nécessaire que l'indemnité provisionnelle soit fixée sommairement par la Chambre, ce qu'elle n'a pu faire parce que l'expropriante ne lui a présenté aucune requête à cet effet.

Conséquemment, l'avis de transfert de propriété dont prétend se prévaloir l'expropriante est nul, non avenu et sans effet et ne peut conférer à l'expropriante aucun des droits qui résultent normalement d'un avis de transfert de propriété valable et légal.

En l'absence d'un transfert de propriété valable et d'une prise de possession légale avec remise d'une indemnité provisionnelle fixée conformément à la loi, la date de la prise de possession physique ne peut être considérée comme date valable de l'évaluation, d'autant plus que suivant les explications données à l'enquête dans son témoignage par l'un des expropriés, cette prise de possession avait été faite alors qu'on espérait remplacer immédiatement cette sablière par une autre source d'approvisionnement qu'on a cependant recherchée de part et d'autre en vain et qui n'a en fait jamais été fournie aux expropriés.

La date du transfert de propriété irrégulier et non valable ne peut non plus servir de date d'évaluation.

Dans les circonstances, la Chambre considère juste et équitable que la valeur du bien exproprié soit fixée à la date de l'enquête suivant la règle qu'elle même et son prédécesseur, le Tribunal de l'expropriation, ont depuis longtemps établie dans les cas où il n'y a pas eu prise de possession légale.

NATURE DU BIEN EXPROPRIÉ:

Tel que déjà précédemment indiqué dans cette ordonnance, le 11 avril 1988 l'expropriante avait produit son offre à l'effet

que l'indemnité devant être payée aux expropriés était de 66 400,00 \$. L'expropriante assumait alors qu'elle procédait à l'acquisition d'une sablière et que c'est la valeur de ce matériau qui devait être payée à messieurs Rodrigue. Nous avons vu que par la suite l'expropriante s'est ravisée, qu'elle a considéré que le terrain exproprié était un terrain destiné à une exploitation pour fins de villégiature et elle a en conséquence modifié son offre estimant que l'indemnité sur cette base ne devait plus être que de 11 600 \$.

Quant aux expropriés, ils ont toujours considéré que c'est d'une sablière dont ils étaient dépossédés et c'est ainsi qu'ils ont produit leur réclamation.

Il y a lieu de déterminer en premier lieu sur quelle base doit se faire l'évaluation du bien exproprié. S'agit-il d'une sablière ou d'un terrain de villégiature?

La loi impose à l'expropriante le fardeau de la preuve sur la détermination de cette question puisqu'elle lui impose ce fardeau quant à la valeur de l'immeuble¹. Il est bien établi en expropriation que l'exproprié a droit à la meilleure valeur du bien exproprié. Bien que le fardeau de la preuve incombe à l'expropriante, il ne fait aucun doute que l'exproprié a le choix de réclamer la valeur la plus avantageuse pour lui. De façon générale l'évaluation sur la valeur la plus avantageuse exclut une autre évaluation d'autre nature. Mais il peut se présenter des cas frontières où tout en donnant le meilleur potentiel du bien exproprié on doit tenir compte de l'évaluation de la valeur actuelle, ce qui n'est pas le cas ici.

Cette règle du droit de l'exproprié à la valeur la plus avantageuse est ainsi énoncée:

"On notera à cet égard que l'exproprié peut, le cas échéant, choisir la solution qui lui est la plus favorable, c'est-à-dire demander que son terrain soit estimé soit comme terrain à bâtir, soit comme carrière à exploiter si les conditions sont

¹ L.Q. C.E.-24, a. 48.

remplies, mais il ne peut retenir les deux solutions à la fois.²"

De l'avis de cette Chambre, par prépondérance, il ressort clairement de la preuve faite dans cette cause, que la meilleure utilisation de l'immeuble exproprié est l'exploitation d'une sablière et que c'est sur cette base que doit être évaluée la propriété expropriée à moins qu'on ne trouve dans l'analyse subséquente de la preuve des éléments qui interdiraient cette évaluation.

Bien que l'expropriante ait le droit de modifier son point de vue dans le problème de cette évaluation, il faut quand même constater que jusqu'à la date de l'audition dans cette cause, l'expropriante a toujours considéré que le bien exproprié était une sablière en exploitation et qu'il y avait lieu de l'évaluer comme telle. Cette position est d'ailleurs la plus sensée et la plus logique eu égard à tous les autres faits antérieurs dont la preuve a été présentée à la Chambre.

Tout d'abord l'expropriante depuis 1985, tout au moins suivant les pièces produites sous la cote C-2, a toujours taxé cette propriété des expropriés comme étant une place d'affaires située dans le rang des Trois-Saults à Beauport. Or si l'utilisation devait être résidentielle, il ne pourrait y avoir de taxation au titre de taxe d'affaires. De plus, comme le révèle la preuve confirmée par la visite des lieux, cette sablière se trouve dans un secteur où il y a de nombreuses autres sablières en exploitation, celle des expropriés se trouvant à la limite est de l'ensemble de ces sablières. La preuve révèle encore que même du côté est, beaucoup plus loin, se trouve une autre sablière qui a été vendue dernièrement par Michaud & Simard. C'est donc un secteur qui est en très grande partie réservé à l'exploitation de sablières.

Cette Chambre est d'opinion que l'expropriante a complètement failli à rencontrer le fardeau de la preuve qui lui est imposé par

² "Expropriation et évaluation des biens, 4^e édition, 1979, Jacques Ferbos et Georges Salles, p. 527 no 1090."

la loi quant à l'utilisation du bien exproprié. Elle en conclut donc qu'au moment de l'expropriation, c'est bien une sablière qui était en exploitation sur les terrains des expropriés et que c'est comme tel qu'on doit procéder à l'évaluation du bien exproprié.

EXPLOITATION ILLÉGALE D'UNE SABLIERE:

Cependant, l'expropriante n'est pas à bout d'arguments pour tenter de priver les expropriés de leur valeur de sablière. Si ce bien doit être évalué comme sablière, dit-elle, l'exploitation qu'en faisaient les expropriés était une exploitation illégale, sans permis, et alors les expropriés n'ont pas droit à une indemnité à ce titre.

L'expropriante n'a pas eu à faire une preuve bien élaborée sur ce sujet étant donné les admissions faites au cours de l'audition par le procureur des expropriés. Celui-ci a carrément admis qu'il n'y avait pas de permis d'exploitation de sablière pour les lots en question, qu'il n'y avait jamais eu de demande de permis ni pour les Rodrigue personnellement, ni pour Excavations Rodrigue inc..

Deux questions se posent donc à ce sujet. Premièrement, la Loi sur la qualité de l'environnement affecte-t-elle le genre d'opération des expropriés? Deuxièmement, dans l'affirmative, le fait d'opérer sans permis prive-t-il l'exproprié du droit à une indemnité?

La preuve veut que les Rodrigue exercent une entreprise en raison de laquelle ils passent des contrats avec des entreprises de services publics comme Hydro-Québec, Bell Canada et autres entreprises du même genre pour faire les excavations utiles à l'enfouissement des tuyaux et des conduites des fils nécessaires à leurs installations. Les activités des Rodrigue se limitent donc à entreprendre par contrat les excavations en question et une fois les fils installés et enfouis ainsi que les conduites de tout genre déposées par ces entreprises, ils comblent la tranchée et refont la surface. A cette fin, ils se débarrassent donc des matériaux d'excavation en les déposant soit dans leur carrière en exploitation, dans les trous déjà creusés ou soit ailleurs. Ils fournissent le

sable de qualité "A" nécessaire pour recouvrir les installations ainsi enfouies dans les excavations en question. Comme ils ne font pas le commerce de vente de sable à partir de leur sablière ils prétendent ne pas être soumis à la Loi sur la qualité de l'environnement. Leur procureur invoque aussi comme moyen favorable à cette interprétation le fait que durant dix ans le ministre de l'environnement a toléré l'exploitation de cette sablière sans aucune intervention bien qu'aucune preuve n'ait été faite de ce fait, et enfin que la perception de taxe d'affaires par la ville encourage une telle exploitation.

La Loi sur la qualité de l'environnement, L.Q. ch. Q-2, propose à l'article 22 la nécessité d'un certificat émis par le ministre de l'Environnement pour l'établissement d'une industrie de nature à affecter la qualité de l'environnement. Rappelons que cette loi est d'ordre public et qu'on ne saurait y déroger même par convention qui y serait contraire de sorte que la tolérance du ministre invoquée par les expropriés ne peut d'aucune façon constituer un permis valable d'exploitation. La Cour Supérieure s'est ainsi exprimée sur le sujet:

"La Loi sur la qualité de l'environnement est d'ordre public. Toute convention contraire est nulle et non avenue."³

Que les opérations des Rodrigue soient soumises à la Loi sur la qualité de l'environnement, cela ressort de l'obligation qui leur est imposée par l'article 23 de faire un plan de réaménagement de la surface détruite ou utilisée.

Un règlement a été émis en vertu de cette Loi sur la qualité de l'environnement concernant les carrières et sablières. C'est le règlement que l'on retrouve dans les Règlements refondus du Québec 1981, Q-2, r.2. Dans ce règlement on définit à l'article 1, paragraphe S, la sablière comme suit:

"sablière": tout endroit d'où l'on extrait à ciel ouvert des substances minérales non consolidées, y

³ Excavations Beaudoin c. Russell Pouliot, 1983, C.S. 526, p. 528.

compris du sable ou du gravier, à partir d'un dépôt naturel, à des fins commerciales ou industrielles ou pour remplir des obligations contractuelles ou pour construire des routes, digues ou barrages, à l'exception des excavations et autres travaux effectués en vue d'y établir l'emprise ou les fondations de toute construction ou d'y agrandir un terrain de jeux ou de stationnement."

Les Rodrigue tombent nécessairement dans cette définition puisqu'ils exploitent une entreprise industrielle, qu'ils remplissent des obligations contractuelles et qu'à cette fin, ils extraient à ciel ouvert des substances minérales non consolidées, soit du sable.

Et l'article 2 du même règlement au premier alinéa dit ceci:

"Autorisation: Nul ne peut entreprendre l'exploitation d'une carrière ou d'une sablière, entreprendre l'utilisation d'un procédé de concassage ou de tamisage dans une carrière ou augmenter la production d'un tel procédé de concassage ou de tamisage à moins d'avoir obtenu du sous-ministre un certificat d'autorisation conformément à l'article 22 de la Loi."

L'expropriante a fait une preuve irréfutable que les opérations des entreprises des frères Rodrigue tombaient sous le coup de l'application de ce règlement. De l'aveu de Me Néron, ils ont exploité sans permis et en conséquence leur exploitation était illégale au moment de l'expropriation et antérieurement à cette date.

Comme déjà souligné, la tolérance qu'a pu manifester le ministère à ce sujet ne leur donne aucun droit à une opération légale.

De plus, la preuve indique que cette sablière se trouve à des distances inférieures à celles imposées par le règlement quant aux habitations et autres installations du voisinage. En cela cependant elle n'est pas dans une position différente de celle des autres sablières voisines.

Étant donné cette exploitation illégale, les frères Rodrigue peuvent-ils quand même prétendre à une évaluation du bien ex-

proprié sur une base de sablière ou alors cette évaluation doit-elle se limiter comme le prétend la ville à une valeur de terrain résidentiel.

La Chambre de l'expropriation et antérieurement le Tribunal de l'expropriation auquel elle a succédé, ont été soumis à plusieurs reprises à ce problème. Dans un cas, le Tribunal de l'expropriation avait refusé toute indemnisation pour un édifice qui avait été construit en infraction avec le règlement de zonage étant donné que la ville pouvait en demander en tout temps la démolition.⁴

Cependant, la Cour d'Appel a considéré que cette position était trop sévère et que même dans le cas d'une exploitation illégale, il pouvait y avoir lieu à indemnité et sur ce point elle a infirmé la décision du Tribunal de l'expropriation.⁵

Dans un cas où l'expropriante était la même autorité publique qui émettait le permis à l'exercice d'une activité, la Cour a décidé que l'expropriante, une corporation municipale, était forclosé d'opposer à l'exproprié l'utilisation illégale de sa propriété étant donné qu'elle lui avait permis de le faire pour une période de presque dix ans sans aucune intervention. Dans ce cas, la Cour a considéré que l'exproprié pouvait croire qu'il était légalement autorisé de faire son exploitation.⁶

Le Tribunal de l'expropriation en avait lui-même ainsi décidé dans l'affaire de la Corporation municipale de Saint-Henri c. Provincial Hardwoods.⁷

⁴ Restaurant et Motel Châtelaine c. Procureur général & Als, 1976, 1 R.J.T.E., p. 19.

⁵ 1980 C.A. p. 511.

⁶ Sanke c. Township of King, 1973, 3 L.C.R. 309.
Royal Trust Co. c. Cité de Montréal, 57 R.C.S. 352.

⁷ 1980 T.E. p. 335.

Cette décision fut confirmée en appel. Ce jugement n'est cependant pas rapporté mais se trouve résumé à J.E. 85-937.

On peut donc tirer la conclusion de ces différentes décisions que même dans une position illégale, l'exproprié qui depuis plusieurs années exploite une entreprise, a droit à la meilleure valeur de sa propriété en relation directe avec cette exploitation même s'il agit illégalement alors qu'il l'a fait au su et au vu de tout le monde, qu'il n'a jamais été incommodé par les autorités qui auraient pu s'opposer à cette exploitation et que celles-ci en ont retiré des profits.

C'est ainsi que dans le cas qui nous occupe, même si l'expropriante n'est pas l'autorité qui doit émettre le permis concernant l'exploitation de ces sablières, elle en a quand même généreusement profité puisque depuis l'ouverture de cette sablière, elle a imposé des taxes d'affaires sur ce genre d'entreprise aux expropriés Rodrigue.

Peut-être y aurait-il lieu de diminuer quelque peu l'indemnité devant être fixée pour tenir compte de la précarité de l'exploitation, de la possibilité que cette exploitation puisse être arrêtée par les autorités concernées en n'importe quel moment, cette précarité étant cependant d'autre part compensée par la possibilité que les exploitants puissent obtenir en n'importe quel temps le certificat leur permettant de continuer telle exploitation. Une dépréciation de 10% de l'indemnité fixée pour la valeur du sable est considérée par la Chambre suffisante pour donner justice aux deux parties sur ce point.

De l'ensemble de la preuve, il ressort dans le présent cas que l'exploitation des expropriés, même illégale, se faisait dans un milieu où plusieurs autres exploitations de même nature existaient, que cette exploitation n'a causé aucun préjudice à quelque voisin que ce soit puisqu'on n'a prouvé aucune plainte contre les expropriés, que la ville expropriante profitait elle-même de cette exploitation par l'imposition d'une taxe d'affaires et en faisant de temps à autre elle-même l'achat de sable provenant de cette exploitation.

Dans les circonstances, la Chambre considère que nonobstant l'exploitation illégale de cette sablière, les expropriés ont droit à une valeur de sablière en exploitation au moment de l'expropriation, solution conforme à celle adoptée par l'expropriante depuis le début de cette expropriation en mai 1985 et maintenue jusqu'au 30 novembre 1988, date du dépôt de l'offre amendée au dossier, cette valeur devant être diminuée de 10% à cause de la précarité de cette exploitation faite dans l'illégalité. Cette valeur doit être fixée à la date de l'enquête vu l'absence de prise de possession légale et de versement d'une indemnité provisionnelle fixée par la Chambre.

ÉVALUATION:

L'assesseur désigné dans ce dossier, monsieur Jacques Prémont, a remis au juge soussigné au cours du délibéré, soit le 12 avril 1989, le rapport écrit requis par le juge. Pour cette partie de l'ordonnance, le soussigné s'inspire donc largement de ce rapport et en produira à l'occasion des extraits comme faisant partie de l'ordonnance.

Comme le souligne monsieur Prémont dans ce rapport, le prédécesseur de cette Chambre, le Tribunal de l'expropriation, a depuis longtemps énoncé les principes applicables à cette matière⁸. Ces principes avaient d'ailleurs déjà été énoncés par des tribunaux supérieurs dans certaines décisions clés.⁹

Comme le souligne l'évaluateur dans son rapport:

"La méthode consiste à déterminer le cubage exploitable de matériau, à multiplier ces quantités par le taux du marché local et à actualiser ces valeurs

⁸ Trois-Rivières (Ville de) c. Doucet (1978) T.E. 334
C.R. de l'Outaouais c. Grand-Maitre (1980) T.E. 26
C.S.R. de Sherbrooke c. Guertin (1984) T.E. 51

⁹ Fraser vs The Queen (1963) R.C.S. 455
N.C.C. vs Bruce (1973) 6 L.C.R. 46

en tenant compte des performances passées de l'exploitation."

CARACTÉRISTIQUES DE CETTE EXPLOITATION:

Le sable faisant l'objet d'un commerce de ce genre est classé par catégorie. La preuve veut que celui retiré des gisements appartenant à messieurs Rodrigue et situé sur les lots expropriés soit de classe "A" et qu'il puisse être utilisé brut sans aucun tamisage. La preuve est claire que les opérations de la compagnie nécessitent l'utilisation de sable de classe "A". Le fait que les lots expropriés contiennent du sable de cette qualité constitue de toute évidence un avantage aux expropriés qui n'est pas à dédaigner.

Bien que le témoignage de l'ingénieur Claude Lavallée est loin d'avoir le caractère probant souhaitable pour constituer une corroboration hors de tout doute de la version de monsieur Rodrigue, on peut quand même raisonnablement tirer de son témoignage que selon toute probabilité, le sable qu'il a examiné sur certains chantiers provenait vraiment des Entreprises Rodrigue et ce pas franchi, on ne peut mettre en doute son affirmation catégorique que le sable en question est de classe "A".

Un autre avantage pour les expropriés est l'utilisation qu'ils peuvent faire des excavations faites sur leur chantier pour remplir les parties de leurs lots d'où ils ont retiré du sable de façon à le remettre en état après exploitation, conformément aux exigences de la loi et des règlements sur l'environnement.

Cette façon de procéder leur assure sans aucun doute une rentabilité supérieure à celle d'un exploitant qui n'a pas ce même avantage.

Il y a lieu également de souligner que la preuve veut que la terre arable se trouvant sur les lieux est régulièrement vendue avec profits à des pépiniéristes.

Enfin, la preuve est également faite que les coûts sont considérablement réduits quant au chargement du sable extrait des lots expropriés puisque messieurs Rodrigue n'y maintien-

nent pas en permanence d'employés mais que ce sont les camionneurs eux-mêmes qui voient au chargement de leur camion. Tous ces avantages ont été bien établis dans la preuve et sont de nature à favoriser considérablement les expropriés quant à la rentabilité de leur exploitation.

QUANTITÉ DES MATÉRIAUX:

Avec raison l'évaluateur Prémont considère dans son rapport que le volume de 30 601 mètres cubes de matériaux exploitables retenu par l'ingénieur Desjardins n'est pas acceptable. La preuve est faite que les bases de ses calculs sont erronées. La preuve est prépondérante que dans le cas de l'exploitation de messieurs Rodrigue, il y a possibilité d'en arriver à des angles de 90° tout comme dans le cas de la carrière voisine Loma et dans le cas de la Sablière Beauport. Comme le souligne monsieur Prémont, monsieur Desjardins n'a pas non plus tenu compte de l'utilisation que font les Rodrigue des matériaux d'excavation pour amener les angles d'exploitation et en arriver à des angles de repos de 45°. Les calculs de l'ingénieur Coulombe témoignant pour les expropriés sont plus réalistes et tiennent compte des particularités de l'exploitation de messieurs Rodrigue. Il a considéré tous les avantages spéciaux que retirent messieurs Rodrigue de l'exploitation de cette sablière, avantages déjà soulignés précédemment dans cette ordonnance et notamment le fait que si le lot exproprié borne une carrière en exploitation, il est de pratique courante que les deux voisins s'entendent pour exploiter jusqu'au plancher du banc à la limite de leur propriété. C'est donc avec raison que monsieur Coulombe a retenu un angle d'exploitation de 90° à la limite sud de la propriété.

Comme monsieur Prémont dans son rapport, le soussigné en conclut que la quantité de 90 180 mètres cubes de matériaux exploitables jaugée par monsieur Coulombe représente beaucoup plus la réalité que les chiffres soumis par les experts de l'expropriante.

Il ressort des témoignages de l'ingénieur Claude Lavallée et du technicien Pierre Simard que le facteur 1.9 doit être retenu pour transformer en tonnes métriques le calcul fait en mètres cubes. L'ensemble de leurs deux témoignages

à ce sujet se complètent pour en arriver à cette solution. Les 90 180 mètres cubes ici estimés se traduisent donc en 171 342 tonnes métriques.

Il y a lieu ici de souligner que c'est évidemment par erreur que sur la pièce E-6, et lors de son témoignage, monsieur Coulombe a rapporté le chiffre de 117 342 tonnes métriques au lieu de 171 342 tonnes métriques qui est le chiffre véritable.

Quant à la terre arable au sujet de laquelle la preuve est faite que les expropriés en disposent de façon lucrative, la preuve n'a cependant pas été faite des données essentielles pour en faire le calcul exact. Cependant il ressort clairement de la preuve que cela constitue pour les expropriés dans le présent dossier un actif réalisable et non pas une servitude dans l'exploitation de leur carrière. Il n'y a donc pas lieu de faire aucune déduction à ce sujet sur la quantité totale estimée de matériaux exploitables.

De la totalité de ce matériau l'expropriante soustrait 3 550 tonnes métriques qu'elle dit avoir mises à la disposition des expropriés. Cependant, aucune preuve n'a été faite de l'utilisation d'une telle quantité par les Rodrigue, le seul témoignage fiable pouvant être retenu sur ce sujet étant celui de Jacques Rodrigue qui affirme sous serment ne pas avoir prélevé plus de 720 tonnes métriques à même cette réserve.

Cependant, il n'y a pas lieu de tenir compte de ce prélèvement qui est raisonnablement compensé par les 650 tonnes métriques que la Ville reconnaît avoir prises sur la propriété de messieurs Rodrigue, au sud de la rue du même nom, comme l'indique la lettre des ingénieurs conseils Hallissey, Asselin et Daigle, annexe VIII du rapport R-13 de l'évaluateur de l'expropriante. La Chambre n'en tient donc pas compte dans la détermination de la quantité de sable payable par l'expropriante.

VALEUR DE CE MATÉRIAU:

Quant à ce qui concerne le calcul de la valeur de ces matériaux, le juge sous-signé entend ici reproduire dans son ordonnance les pages 8 à 12 du rapport de l'évaluateur Prémont

faisant cependant de temps à autre certaines modifications qu'il considère appropriées résultant de son analyse de la preuve.

Pour déterminer le prix à la tonne métrique les parties ont fait entendre plusieurs témoins et ont produit divers prix de soumissionnaires. Les témoignages et les documents produits indiquent que le sable de classe A se vend de 2,90 \$ la tonne métrique pour une quantité inférieure à 2 000 tonnes et 2,60 \$ pour une quantité supérieure à ce chiffre, à 2,40 \$ la tonne métrique chargée et pesée en novembre 1988.

Encore ici il faut, à mon avis, tenir compte de la situation particulière des expropriés et du mode d'exploitation qu'ils ont adopté.

Lors de son témoignage, l'exproprié Jacques Rodrigue affirme qu'il vend son sable à la date de l'enquête à 2 \$ la tonne métrique. C'est le coût qu'il charge à ses clients dans l'exécution de ses contrats. Il s'agit bien sûr d'un prix en bas de la valeur marchande qui permet sans doute aux expropriés d'être plus compétitifs dans leurs soumissions. Ce montant de 2 \$ la tonne métrique représente la valeur au propriétaire du sable sur les lots expropriés entre les mains de messieurs Rodrigue. Cependant, l'indemnité doit être calculée de façon à couvrir non seulement la valeur du sable exproprié entre les mains du propriétaire mais également les dommages que lui entraîne la perte de cette approvisionnement, ce qui représente pour lui la véritable valeur de ce sable. La preuve est faite que la valeur marchande du sable de classe A est de 2,40 \$ minimum la tonne métrique en novembre 1988. En perdant leur approvisionnement sur les lots expropriés, messieurs Rodrigue devront s'approvisionner au prix marchand minimum de 2,40 \$ la tonne métrique. Ils subissent une perte de 40¢ la tonne métrique, cette perte devant se refléter pour les dix années pour lesquelles le gisement exproprié aurait pu encore leur servir d'approvisionnement.

Pour la fixation de l'indemnité, la Chambre considère qu'elle doit calculer le prix du matériau se trouvant sur les lieux à 2,40 \$ la tonne métrique, cette somme incluant la valeur marchande de 2 \$ la tonne métrique de ce sable entre les mains de messieurs Rodrigue et 40¢ la tonne

métrique les dommages qu'ils devront subir dans leur approvisionnement pour une durée correspondant à celle de leur gisement jusqu'à épuisement.

Au-delà de cette période, messieurs Rodrigue se retrouveront dans la position où ils se seraient retrouvés de toute façon à la fin de l'épuisement de leur gisement et la Chambre n'a pas à se préoccuper de leur approvisionnement au-delà de cette période.

De cette somme de 2,40 \$ la tonne métrique doivent être déduits le chargement et la pesée. La partie expropriante soumet que le chargement et la pesée représentent une dépense de plus de 50% de ce prix vendant. La partie expropriée s'est contentée de soustraire 25¢ la tonne métrique pour tous ces frais. Encore là, les expropriés opèrent d'une façon particulière qui leur permet de minimiser considérablement les coûts de ces opérations. L'évaluateur agréé Léonard Fitzgerald qui soumet un coût d'opération de 25¢ la tonne ne tient aucunement compte des frais d'administration et de l'immobilisation de la machinerie. L'exproprié Jacques Rodrigue a bien sûr fait la preuve non contredite que ces coûts d'exploitation sont gardés à un minimum, notamment en ce qui concerne l'opérateur de la machinerie et l'utilisation ponctuelle qui en est faite. Malgré ce mode d'exploitation particulier, il apparaît peu réaliste de penser que ces coûts pourraient ne représenter que 25¢ la tonne métrique lorsque l'on compare avec une exploitation typique où ces coûts représentent de 1,20 \$ la tonne métrique à 1,60 \$ la tonne métrique. L'indication minimum est fournie par le ministère des Transports qui estime à 43¢ la tonne métrique son coût de chargement et de pesée. Ce coût représente une exploitation en régie et ne tient certainement pas compte des coûts d'immobilisation de la machinerie et des coûts d'administration.

Tenant compte des divers éléments de preuve qui ont été soumis, des particularités d'une exploitation typique, j'estime que le coût d'exploitation sur la propriété expropriée pourrait être arbitré à 86¢ la tonne métrique soit le double du coût estimé par le ministère des Transports pour une exploitation en régie tenant compte de ce fait du coût d'immobilisation de la machinerie qui représente quand même un investisse-

ment très important selon le témoignage même de l'exproprié Jacques Rodrigue.

A ce coût d'opération de 86¢ la tonne métrique, s'ajouterait 10% d'administration soit 24¢ la tonne métrique laissant une valeur nette de 1,30 \$ la tonne métrique de matériau dans le gisement.

Les expropriés ne tiennent pas une comptabilité précise des quantités prélevées à chaque année dans le banc. Cependant, monsieur Rodrigue indique au cours de son témoignage qu'il prélève de 15 000 à 20 000 tonnes métriques par année et il adopte une moyenne de 18 000 tonnes métriques annuellement pour l'exécution de ses contrats. L'ampleur des contrats exécutés tend à corroborer cette quantité. Comme l'on ne peut arriver à une précision mathématique dans cette affaire, j'estimerais les prélèvements annuels à 17 130 tonnes métriques par année tenant compte de l'incertitude reliée à ces contrats, ce qui donnerait une vie économique de 10 ans à ce gisement.

Dans les circonstances, il faut actualiser le revenu potentiel qui sera tiré de ce gisement sur une période de 10 ans. De plus, monsieur Rodrigue souligne qu'il reste, au moment de l'enquête, une année d'exploitation dans son banc actuel avant d'entreprendre les prélèvements dans le banc exproprié.

Pour actualiser ce revenu futur, l'évaluateur de l'expropriante suggère un taux de 12% qu'il mentionne avoir composé d'un intérêt de 7% et d'une inflation de 5%. L'évaluateur des expropriés retient quant à lui un taux d'actualisation de 10% mais applique aux versements à recevoir une inflation de 10% par année.

Aucune des deux techniques proposées n'est satisfaisante.

La suggestion de l'évaluateur de l'expropriante ignore totalement l'inflation puisque, compte tenu de l'ensemble de la preuve et de l'expertise acquise dans des cas semblables¹⁰,

¹⁰ Dossier numéro 020-34-000376-852, le Procureur général de la province de Québec et le ministre de l'Énergie et des Ressources c. Jean

l'on ne saurait soutenir que le taux de rendement global de cette exploitation est limité à 7%. La distorsion sur une période de dix ans est énorme.

Quant à l'évaluateur des expropriés, il applique au dénominateur une inflation de 10% qui est bien soutenue par les taux historiques et par la preuve dans le présent dossier notamment en ce qui concerne les augmentations du 8 août 1985 au 17 octobre 1988 qui varient de 11 à 15%.

Cette inflation de 10% des revenus anticipés n'apparaît pas ici scandaleuse puisque même si l'indice des prix à la consommation indique un certain contrôle de l'inflation durant les dernières années, d'autres éléments tels que la rareté créée par le zonage agricole et la réglementation sur l'environnement ont contribué à maintenir l'augmentation des coûts des minéraux des carrières à un taux historique de 10%.

Cependant, l'on peut déduire de l'ensemble de la preuve, plus particulièrement de l'exploitation typique du banc exproprié, que le taux de rendement global de cette exploitation se situe autour de 15%. Ici, l'élément risque est pratiquement absent et toute variation cyclique ne pourrait avoir d'incidence que sur la période de vie économique et, comme le soulignait le comptable Kelly lors de son témoignage, aucun amortissement n'est prévu puisque le produit de l'exploitation est traité comme un revenu et non comme un actif. Ces deux éléments tendent à confirmer que le taux de rendement global doit être à son maximum dans le cas présent.

Adopter un taux pondéré de rendement à 10% comme l'a fait l'évaluateur des expropriés aurait pour résultat de faire intervenir doublement l'inflation, soit au niveau des revenus et au niveau du taux d'actualisation.

Il est donc logique, la Chambre se rendant aux arguments de l'expert des expropriés en faisant intervenir l'inflation sur le dénominateur (le revenu), que l'actualisation de ce revenu ainsi inflationné s'opère au taux de rende-

Fortin, ordonnance du 18 août 1987, Honorable Jean-Marie Dussault.

ment global qui n'est affecté dans le cas présent d'aucune provision pour risque ou amortissement.

De plus, en toute justice pour les expropriés, la Chambre ayant différé le début des activités d'un an doit tenir compte de l'inflation qui interviendra durant cette période d'attente.

La séquence complète du flux monétaire peut être ainsi illustrée:

<u>ANNÉE</u>	<u>REVENU</u>	<u>FACTEUR 15%</u>	<u>REVENU ACTUALISÉ</u>
1-	22 269 \$	période d'attente	
2-	24 496 \$	.869565	21 301 \$
3-	26 723 \$	.756143	20 206 \$
4-	28 950 \$	.657516	19 035 \$
5-	31 177 \$	.571753	17 826 \$
6-	33 404 \$	.497176	16 608 \$
7-	35 631 \$	.432327	15 404 \$
8-	37 858 \$	.375937	14 232 \$
9-	40 085 \$	.326901	13 104 \$
10-	42 312 \$	.284262	12 028 \$
11-	44 539 \$	.247184	<u>11 009 \$</u>
		TOTAL:	160 753 \$

Ce revenu actuel doit être différé d'un an au taux de rendement global de 15%:

$$160\ 753\ \$ \times .869565 = 139\ 785\ \$$$

Pour la valeur des matériaux qui se trouvent dans les lots expropriés et pour les dommages résultant de la perte de ces matériaux et de la nécessité de s'approvisionner ailleurs au prix de la valeur marchande pendant une période de 10 ans, il y a donc lieu d'accorder aux expropriés cette indemnité de 139 785 \$.

Cependant, comme expliqué précédemment, il faut tenir compte du caractère illégal de cette exploitation et du risque en découlant en appliquant sur cette somme un rabais de 10%, ce qui semble à la Chambre juste et équitable

pour les deux parties. L'indemnité se trouve ainsi fixée à 125 807 \$ arrondie à 126 000 \$.

VALEUR DU FONDS:

Un montant de 35 \$ est ici réclamé par les expropriés. Il est amplement suffisant pour couvrir la valeur du fonds et cette indemnité leur est donc octroyée.

TROUBLES ET ENNUIS:

L'expropriante offre 260 \$ à ce titre et les expropriés en réclament 625 \$.

Aucune preuve précise n'a été présentée par les expropriés quant aux pertes de temps, de coûts de déplacements et autres dépenses inhérentes au traitement de leur dossier d'expropriation. En l'absence d'une preuve précise la Chambre de l'expropriation arbitre toujours ce genre d'indemnité.

Étant donné l'ampleur de cette expropriation, les difficultés nombreuses causées aux expropriés, le montant de 625 \$ réclamé est certainement approprié et c'est cette indemnité que la Chambre leur accorde.

FRAIS D'EXPERTISE:

Le compte de l'évaluateur des expropriés a été produit sous la cote E-11. Il comprend non seulement les déboursés et honoraires de l'évaluateur lui-même mais également ceux de monsieur Coulombe, autre expert entendu par les expropriés et dont le compte est de 2 864 \$.

Il ne fait aucun doute que monsieur Fitzgerald n'était pas qualifié pour faire le calcul des matériaux se trouvant sur les lieux expropriés et qu'il était nécessaire qu'il recoure aux services d'un autre expert spécialement qualifié dans ce domaine. C'est ce qu'il a fait en demandant l'aide de monsieur Coulombe.

Rien dans l'examen de monsieur Fitzgerald et de monsieur Coulombe ne permet de considérer que ces comptes soient exagérés. Les frais d'expertise en matière d'expropriation ont

toujours été considérés comme des dommages directs résultant de la procédure et compensables comme tel entre les mains de l'exproprié. Ce cas ne fait pas exception à la règle. Il est évident que sans les services de ces deux experts, les expropriés n'auraient pu présenter à la cour tous les éléments nécessaires à la fixation de l'indemnité dans cette cause.

C'est sans hésitation que la Chambre accorde aux expropriés à titre de dommages le coût des services de leurs deux experts soit la somme de 6 864,90 \$ arrondie à 6 865 \$.

INDEMNITÉ DÉFINITIVE:

L'indemnité définitive dans ce dossier se compose des éléments suivants:

Valeur du sable et dommages découlant de sa perte:	126 000 \$
Valeur du fonds:	35 \$
Troubles et ennuis:	625 \$
Frais d'expertise:	6 865 \$
TOTAL:	133 525 \$

INDEMNITÉ ADDITIONNELLE:

Les expropriés n'en font pas mention dans leur réclamation.

Il est clairement établi de longue date par la jurisprudence de cette cour et de la Cour d'appel que l'indemnité additionnelle peut être octroyée d'office par la Chambre même si les parties n'en font pas état dans leur offre ou leur réclamation.

Les raisons de l'octroi de cette indemnité ont été fixées depuis longtemps par la Chambre et son ancêtre le Tribunal de l'expropriation. Il y a lieu d'attribuer cette indemnité lorsque l'offre est insuffisante, lorsqu'il y a eu prise de possession sans paiement d'une indemnité provisionnelle adéquate, lorsque des procédures ont été engagées par l'expropriante de façon à retarder

le dossier ou lorsque l'inflation est telle entre le moment de l'expropriation et le paiement de l'indemnité qu'il en résulte un dommage sérieux pour l'exproprié.

Ici, la preuve révèle une attitude assez étonnante de la part de l'expropriante. L'offre amendée ne correspondait absolument pas à la situation réelle des expropriés, était nettement insuffisante et même l'offre originale était de beaucoup inférieure à l'indemnité fixée.

De plus, on a procédé à une prise de possession sans paiement préalable d'aucune indemnité provisionnelle sur la promesse qu'on n'a pu exécuter de fournir un banc de sable équivalent et, après avoir amendé l'offre de façon à la réduire à 11 600 \$, on s'est contenté de déposer ce montant à titre d'indemnité provisionnelle bien après la prise de possession physique. Tel que déjà expliqué cette prise de possession accompagnée d'un avis de transfert de propriété était d'ailleurs non conforme à la loi. L'indemnité provisionnelle aurait dû dans le présent cas être fixée par la Chambre conformément à l'article 53.13 de la loi.

Pour toutes ces raisons, il y a lieu ici d'octroyer aux expropriés l'indemnité additionnelle de l'article 68.

Cependant, comme il n'y a pas eu de prise de possession légale, l'indemnité provisionnelle ne peut être octroyée qu'à compter de la date où cette ordonnance sera homologuée conformément à la loi, d'autant plus que l'indemnité est fixée à la date de l'enquête en novembre 1988.

Cette indemnité doit être payée sur l'indemnité totale comme en a décidé le Tribunal de l'expropriation.¹¹

¹¹ Corporation municipale du village du Lac-
Etchemin c. Dame Louise Jacques Cimon, 1985 T.E.
14 et la Corporation de la Ville de Princeville c.
Claude Houle, 1985 T.E. 1986.

INTÉRÊTS:

Les expropriés ont évidemment droit aux intérêts sur cette indemnité à compter de la date de l'ordonnance et dans le calcul de ces intérêts, il y a évidemment lieu de tenir compte du dépôt qui a été fait d'une prétendue indemnité provisionnelle en décembre 1988.

POUR CES MOTIFS, la Chambre de l'expropriation:

ORDONNE à l'expropriante de payer à l'intervenante, Les Excavations Rodrigue inc., au bénéfice des expropriés et en satisfaction complète de leur créance et de celle de l'intervenante, l'indemnité qu'elle fixe à CENT TRENTE TROIS MILLE CINQ CENT VINGT-CINQ DOLLARS (133 525 \$), pour la valeur de l'emprise expropriée et de tous les dommages résultant de cette procédure avec intérêts au taux légal sur CENT VINGT ET UN MILLE NEUF CENT VINGT-CINQ DOLLARS (121 925 \$) à compter d'aujourd'hui;

ORDONNE à l'expropriante de payer cette indemnité après en avoir déduit la somme de ONZE MILLE SIX CENTS DOLLARS (11 600 \$) déposée pour les expropriés à la Cour supérieure le 12 décembre 1988;

ORDONNE aussi à l'expropriante de payer à l'intervenante et pour le bénéfice des expropriés sur CENT TRENTE TROIS MILLE CINQ CENT VINGT-CINQ DOLLARS (133 525 \$) à titre d'indemnité additionnelle à compter de la date de l'homologation de cette ordonnance jusqu'au parfait paiement, un pourcentage égal à l'excédent du taux d'intérêt fixé suivant l'article 28 de la Loi sur le ministère du Revenu, chapitre M-31, sur le taux légal d'intérêt tenant compte de toutes les variations depuis cette date;

ORDONNE enfin à l'expropriante de payer aux expropriés les frais distracts en faveur de leurs procureurs taxés suivant le tarif des honoraires judiciaires comme ceux d'une action après jugement au fond contesté de CENT TRENTE

TROIS MILLE CINQ CENT VINGT-CINQ DOLLARS
(133 525 \$) avec intérêt au taux légal sur ces
frais à compter de la taxation du mémoire de frais
de ces procureurs.

SIGNÉE A QUÉBEC,

COPIE CONFORME
GREFFIER
CHAMBRE DE L'EXPROPRIATION

[Signature] LE PRÉSIDENT,

[Signature]
GUY DORION, P.C.E.C.Q.

ME JEAN-CHARLES LORD, AVOCAT
PROCUREUR DE L'EXPROPRIANTE

NÉRON, BLAIS & ASS.
(Me Pierre Néron, avocat)
PROCUREURS DES EXPROPRIÉS