

# Tribunal administratif du Québec

## Section des affaires immobilières

**Date :** 7 janvier 2000

**Dossier :** 200-34-000258-975

### **Membres du Tribunal :**

Jacques Prémont, évaluateur agréé  
Charles Gosselin, avocat

SOCIÉTÉ EN COMMANDITE GAZ MÉTROPOLITAIN,  
(ici représentée par son associé commandité  
GAZ MÉTROPOLITAIN INC.)  
(ci-après SCGM)

Partie expropriante

c.

RÉAL LÉTOURNEAU et  
LYSANNE LACROIX

Partie expropriée

---

## ORDONNANCE

[1] La présente instance s'ouvre par un avis d'expropriation déposé à la Chambre de l'expropriation de la Cour du Québec, le 4 décembre 1997, mais fait l'objet d'une décision du Tribunal administratif du Québec (ci-après le Tribunal) en vertu de la *Loi sur la justice*

*administrative*<sup>1</sup> et des dispositions transitoires prévues à la *Loi sur l'application de la Loi sur la justice administrative*<sup>2</sup>.

[2] En effet, depuis le 1<sup>er</sup> avril 1998, le Tribunal administratif du Québec constitué par la *Loi sur la justice administrative*<sup>3</sup> dispose des recours déjà entrepris devant la Chambre de l'expropriation de la Cour du Québec<sup>4</sup>.

[3] Pour fins d'utilité publique et plus particulièrement pour la construction d'une extension du réseau de transport de gaz naturel par gazoduc jusqu'à des infrastructures d'entreposage souterraines situées dans la paroisse de Saint-Flavien, la partie expropriante a dûment signifié à la partie expropriée et déposé pour publication au Bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Lotbinière, le 12 décembre 1997, un avis d'expropriation portant le certificat d'inscription no 195006.

[4] Les terrains faisant l'objet de l'acquisition d'un droit de propriété superficière et de servitudes réelles accessoires, permanentes et temporaires, sont plus particulièrement décrits aux plans parcellaires et aux descriptions foncières préparés par monsieur Benoît Émond, arpenteur-géomètre, sous les n<sup>os</sup> 7798 et 7906 de ses minutes. Les descriptions techniques, qui sont annexées à la présente ordonnance pour valoir comme si y récitées au long, peuvent se résumer ainsi :

« a) Un **droit de propriété superficière** portant sur les ouvrages construits par SCGM et dont elle sera propriétaire sur et dans les terrains ci-après décrits :

**PARCELLE "1"**

**LOT 216 PTIE**

**UNE PARTIE** du lot originaire **DEUX-CENT SEIZE (216 PTIE)** dudit cadastre.

*De figure triangulaire, bornée vers le nord par l'élargissement d'une partie du lot 216 Rang de Gaspé montré à l'originaire, vers le sud-est par une autre partie du lot 216, vers le sud-ouest par une partie du lot 215 (parcelle 2 ci-dessous décrite).*

*Ainsi décrite ladite parcelle de terrain couvre une superficie de quatre-vingt-douze mètres carrés et un dixième :*

92,1 mètres carrés

**PARCELLE "2"**

**LOT 215 PTIE**

**UNE PARTIE** du lot originaire **DEUX-CENT QUINZE (215 PTIE)** dudit cadastre.

*De figure irrégulière, bornée vers le nord-ouest et l'ouest par une autre partie du lot 215, vers le nord par le Rang de Gaspé montré à l'originaire, vers le nord-est par une partie du lot 216 (parcelle 1 ci-dessus décrite) et par une autre partie du lot 215, vers le sud-est par une autre partie du lot 215, vers le sud-ouest par une partie du lot 213 (parcelle 3 ci-dessous décrite).*

*Ainsi décrite ladite parcelle de terrain couvre une superficie de deux mille cent quatre-vingt-onze mètres carrés et neuf dixièmes :*

<sup>1</sup> L.Q. 1996, c. 54, a. 32.

<sup>2</sup> L.Q. 1997, c. 43, a. 829 et 835.

<sup>3</sup> *Supra*, note 1, a. 14.

<sup>4</sup> *Supra*, notes 1 et 2.

2 191,9 mètres carrés

PARCELLE "3"

LOT 213 PTIE

**UNE PARTIE** du lot originaire **DEUX-CENT TREIZE (213 PTIE)** dudit cadastre.

*De figure irrégulière, bornée vers le nord-ouest par une autre partie du lot 213, vers le nord-est par une partie du lot 215 (parcelle 2 ci-dessus décrite), vers le sud-est par une autre partie du lot 213, vers le sud-ouest par une partie du lot 212.*

*Ainsi décrite ladite parcelle de terrain couvre une superficie de deux mille cinquante-et-un mètres carrés :*

2 051,0 mètres carrés

PARCELLE "4"

LOT 216 PTIE

**UNE PARTIE** du lot originaire **DEUX-CENT SEIZE (216 PTIE)** dudit cadastre.

*De figure irrégulière, bornée vers le nord-ouest et l'ouest par une autre partie du lot 216, vers le nord-est par une partie du lot 218, vers le sud-est par une autre partie du lot 216, vers le sud par l'élargissement d'une partie du lot 216 Rang de Gaspé montré à l'originaire, vers l'ouest par une autre partie du lot 216.*

*Ainsi décrite ladite parcelle de terrain couvre une superficie de deux milles cent quatre-vingt-huit mètres et six dixièmes :*

2 188,6 mètres carrés

*Le tout tel que montré sur le plan accompagnant la présente description foncière et qui en fait partie intégrante.*

- b) *Une **servitude réelle permanente de passage** comprenant le droit de libre accès et passage en tout temps sur « le terrain », à pied et avec véhicules, pour SCGM et ses employés, agents, mandataires et entrepreneurs, y compris leurs véhicules, fournitures et équipements (et, en cas d'urgence, sur les terrains des expropriés adjacents au terrain) et ce, à toute fin nécessaire ou relative à l'exercice et à la jouissance du droit de propriété superficielle conféré à SCGM et, plus particulièrement, à la construction, l'exploitation et l'entretien des ouvrages ».*
- c) *Une **servitude réelle permanente de non construction** comprenant prohibition à perpétuité pour les expropriés d'ériger ou de placer sur « le terrain » des constructions, objets, ouvrages et autres obstacles et de planter et laisser pousser des arbres et broussailles sur « le terrain ».*
- d) *Une **servitude réelle permanente de non excavation** comprenant prohibition à perpétuité pour les expropriés, sans l'obtention préalable du consentement écrit de SCGM, d'effectuer ou de permettre que soient effectués des travaux d'excavation, de forage, d'installation ou de montage de quelque fosse, puits, fondation, pavage ou autre structure ou construction, ou d'entreprendre ou permettre que soit entreprise une activité minière, une exploitation de carrière, des travaux de nivellement ou d'autres travaux ou activités analogues sur « le terrain » et dans toute la profondeur de celui-ci qui est nécessaire pour la sécurité des ouvrages de SCGM.*

*Est pareillement prohibé tout ce qui, d'une manière quelconque, serait de nature à compromettre la sécurité des ouvrages.*
- e) *Une **servitude réelle temporaire de passage** permettant la réalisation des travaux de construction des ouvrages sur et dans « le terrain », d'une durée maximum de deux ans à compter de la date de prise de possession ou encore se terminant avec la fin des travaux si*

ceux-ci prennent fin antérieurement au délai maximum de deux ans dont il est plus haut question et grevant les parties de terrains additionnels ci-après décrites en faveur des ouvrages :

**PARCELLE "1"**

**LOT 216 PTIE**

**UNE PARTIE** du lot originaire **DEUX-CENT SEIZE (216 PTIE)** dudit cadastre.

*De figure irrégulière, bornée vers le nord par le lot 216 Rang de Gaspé montré à l'originaire, vers l'ouest et l'est par une autre partie du lot 216, vers le sud-ouest par une partie du lot 215 (parcelle 2 ci-dessous décrite).*

*Ainsi décrite ladite parcelle de terrain couvre une superficie de deux-cent-dix-huit mètres carrés et six dixièmes :*

218, 6 mètres carrés

**PARCELLE "2"**

**LOT 215 PTIE**

**UNE PARTIE** du lot originaire **DEUX-CENT QUINZE (215 PTIE)** dudit cadastre.

*De figure irrégulière, bornée vers le nord-est par une partie du lot 216 (parcelle 1 ci-dessus décrite), vers l'est, le sud et le sud-ouest et l'ouest par une autre partie du lot 215.*

*Ainsi décrite ladite parcelle de terrain couvre une superficie de quatre-vingt-deux mètres carrés et sept dixièmes :*

82,7 mètres carrés

**PARCELLE "3"**

**LOT 215 PTIE**

**UNE PARTIE** du lot originaire **DEUX-CENT QUINZE (215 PTIE)** dudit cadastre.

*De figure irrégulière, bornée vers le nord-ouest par une autre partie du lot 215, vers le nord par le lot 215 Rang de Gaspé montré à l'originaire, vers l'est par une autre partie du lot 215, vers le sud-est par une autre partie du lot 215, vers le sud-ouest par une partie du lot 213 (parcelle 4 ci-dessous décrite), vers l'ouest par une autre partie du lot 215.*

*Ainsi décrite ladite parcelle de terrain couvre une superficie de quatre-cent vingt-sept mètres carrés et quatre dixièmes :*

427,4 mètres carrés.

**PARCELLE "4"**

**LOT 213 PTIE**

**UNE PARTIE** du lot originaire **DEUX-CENT TREIZE (213 PTIE)** dudit cadastre.

*De figure irrégulière, bornée vers le nord-ouest et le sud-est par une autre partie du lot 213, vers le nord-est par une partie du lot 215 (parcelle 3 ci-dessus décrite), vers le sud-ouest par une partie du lot 212.*

*Ainsi décrite ladite parcelle de terrain couvre une superficie de quatre-cent quarante-cinq mètres carrés et neuf dixièmes :*

445,9 mètres carrés

**PARCELLE "5"**

**LOT 216 PTIE**

**UNE PARTIE** du lot originaire **DEUX-CENT SEIZE (216 PTIE)** dudit cadastre.

*De figure irrégulière, bornée vers l'ouest et le nord-ouest et l'est et le sud-est par une autre partie du lot 216, vers le nord-est par une partie du lot 218, vers le sud par une autre partie du lot 216 le Rang de Gaspé, vers le sud-ouest par une partie du lot 215.*

*Ainsi décrite ladite parcelle de terrain couvre une superficie de mille quatre-vingt-trois mètres carrés et sept dixièmes :*

*1 083,7 mètres carrés*

**PARCELLE "6"**

**LOT 216 PTIE**

**UNE PARTIE** du lot originaire **DEUX-CENT SEIZE (216 PTIE)** dudit cadastre.

*De figure irrégulière, bornée vers l'ouest, le nord et l'est par une autre partie du lot 216, vers le sud par le Rang de Gaspé montré à l'originaire.*

*Ainsi décrite ladite parcelle de terrain couvre une superficie de trois cent mètres carrés et sept dixièmes :*

*300,7 mètres carrés.*

*Le tout tel que montré sur le plan accompagnant la présente description foncière et qui en fait partie intégrante. »*

**(transcription intégrale)**

[5] Le dossier ayant été régulièrement complété, les auditions ont eu lieu en séance publique dans les salles d'audition du Tribunal à Québec, les 13 et 14 septembre 1999. Une visite des lieux a été effectuée par le Tribunal en présence des procureurs et des experts, le 15 septembre 1999. La cause fut prise en délibéré le 7 octobre 1999 sur réception de la transcription des notes sténographiques.

[6] Dès le début de l'audition, les parties ont demandé que la preuve soit commune dans le présent dossier et dans trois autres dossiers faisant partie du même terme d'audience. Le Tribunal et les parties ont convenu qu'avec les adaptations nécessaires et en autant qu'une preuve des particularités de chaque dossier soit présentée, ces quatre dossiers pouvaient faire l'objet d'une enquête commune. La visite des lieux, en présence des procureurs et experts des parties, s'est également effectuée en même temps dans les quatre cas.

[7] Ces dossiers font partie d'un ensemble de propriétés expropriées dans le territoire avoisinant pour l'établissement du gazoduc. Comme on le verra plus loin, les parties s'entendent sur les taux unitaires de base de la valeur du terrain dans le secteur et ces quatre dossiers sont intimement reliés puisque l'ensemble du territoire est tributaire de la même situation juridique et des mêmes influences quant au marché de référence.

[8] De sorte que le Tribunal peut disposer du présent cas en appréciant la situation économique de tout le secteur telle que révélée par l'ensemble de la preuve dans les quatre dossiers suivants :

200-34-000258-975 SCGM c. Réal Létourneau et Lysanne Lacroix

200-34-000259-973 SCGM c. Rénald Sévigny  
200-34-000261-979 SCGM c. Denis Laliberté et Céline Boivin  
200-34-000262-977 SCGM c. Louise Bureau

[9] Le 5 février 1998, la partie expropriante produisait au dossier une offre détaillée ainsi rédigée :

**« Déclaration de l'offre de l'expropriante**

(Article 46 de la Loi sur l'Expropriation,  
L.R.Q., c. E-24)

---

*L'expropriante, par l'entremise des procureurs soussignés, offre une indemnité provisionnelle de 700,00 \$, le tout suite à l'expropriation faisant l'objet de la présente instance, à savoir l'acquisition du droit de propriété superficielle avec servitudes réelles permanentes et temporaire accessoires sur et dans des terrains situés dans la municipalité de Saint-Apollinaire, faisant partie du cadastre de la Paroisse de Saint-Apollinaire, circonscription foncière de Lotbinière, dont les expropriés sont propriétaires, le tout détaillé tel que suit :*

<i>Droit de propriété superficielle et servitudes permanentes sur une partie des lots 213, 215 et 216. (0,6524 hectare x 1 900 \$/ha x 50 %)</i>	<i>620,00 \$</i>
<i>Servitude temporaire sur une partie des lots 213, 215 et 216. (0,2559 hectare x 1 900 \$/ha x 10 %)</i>	<i>49,00 \$</i>
	<hr/>
	<i>669,00 \$</i>
<b>Total de l'indemnité (arrondi)</b>	<b>700,00 \$</b>

*De plus, l'expropriante déclare que le montant de 700,00 \$ représentant la totalité de l'offre de l'expropriante, a été produit ou sera incessamment produit au greffe de la Cour supérieure du district de Québec, au palais de justice situé dans la ville de Québec.*

*MONTRÉAL, le 19 janvier 1998.*

*Pouliot Mercure, s.e.n.c.  
Procureurs de l'expropriante. »*

**(transcription intégrale)**

[10] L'indemnité provisionnelle mentionnée à ce document ayant été mise à la disposition de la partie expropriée, par dépôt au greffe de la Cour supérieure, la partie expropriante a pu obtenir le transfert de propriété des biens ayant fait l'objet de l'avis d'expropriation par un avis publié sous le n° 195224, le 22 janvier 1998. Cet avis établit, à son article 3, que SCGM entend prendre possession des biens expropriés le **9 février 1998**. La règle générale qui établit que les biens expropriés doivent être évalués au moment de la prise de possession s'applique ici.

[11] La partie expropriée, quant à elle, produisait sa réclamation le 30 août 1999 :

**« Réclamation détaillée »**

**INDEMNITÉ IMMOBILIÈRE :**

Servitude permanente :

- 0,625 hectares à 5 000,00\$ X 90 %= 2 936,00\$

Servitude temporaire :

0,2559 hectares à 5 000,00\$ x 10% x 2 ans = 256,00\$

- Indemnité pour remplacement des arbres  
perdus dans les emprises : 1 638,00\$

**Total de l'indemnité immobilière : 4 830,00\$**

**INDEMNITÉ ACCESSOIRE :**

1) Dommages au résidu : 33 268,00\$

2) Autorisation pour excavation : 2 125,00\$

3) Remise en état du lac et ensemencement  
de truites : 2 039,00\$

4) Remise en état du fonds de terrain : 8 653,00\$

5) Perte de pâturage : 1 155,00\$

6) Remise en état de la clôture : 1 260,00\$

7) Installation d'une clôture temporaire : 280,00 \$

8) Remise en état du ponceau : 850,00\$

9) Remplacement d'une borne : 300,00\$

10) Troubles et ennuis divers : 5 000,00\$

**Total de l'indemnité accessoire : 54 930,00\$**

**COMPENSATION TOTALE : 59 760,00\$**

A RAJOUTER :

- Les intérêts au taux légal jusqu'à la date du paiement;
- L'indemnité additionnelle suggérée par l'article 68 de la Loi sur l'expropriation, Ch. E-24, L.R.Q. 1977, jusqu'à la date du paiement;
- Les frais taxés, avec intérêts sur iceux, jusqu'à la date du paiement;
- Les frais d'expertise.

Québec, le 27 août 1999

HUOT LAFLAMME  
(Société d'avocats en nom collectif)  
Procureurs de la Partie expropriée. »

**(transcription intégrale)**

## **Admissions quant à la valeur du terrain**

[12] Dès le début de l'enquête dans ces quatre dossiers, les parties ont clairement annoncé leur intention d'admettre les taux unitaires devant servir de base à l'évaluation des droits superficiaires et des servitudes requises par expropriation.

[13] La partie expropriante se réserve par ailleurs la possibilité de plaider le pourcentage applicable à ces taux unitaires de base en vue de déterminer la valeur du droit immobilier exproprié. Ces pourcentages seront donc établis plus loin à partir de la preuve produite de part et d'autre.

[14] Quant aux taux unitaires de base, les admissions telles que formulées laissent l'impression que ce sont les taux unitaires suggérés par la partie expropriée qui sont admis mais l'examen de la preuve révèle des incongruités lorsque les taux suggérés par l'évaluateur des expropriés sont systématiquement retenus.

[15] Ainsi, dans le dossier 200-34-000258-975 Réal Létourneau-Lysanne Lacroix, une telle suggestion amènerait à retenir un taux unitaire de base de 5 000 \$ l'hectare<sup>5</sup> tel que suggéré par l'évaluateur agréé Martin Isabel alors que, pour la partie expropriante, l'évaluateur agréé Yvon Poulin, procédant de l'analyse de la même transaction (n° 2 pour monsieur Poulin et n° 29 pour monsieur Isabel) arrive à une conclusion de 6 000 \$ l'hectare<sup>6</sup> qu'il suggère comme taux unitaire de base pour établir l'indemnité immobilière.

[16] Dans le dossier 200-34-000262-977 Louise Bureau, le taux unitaire de base suggéré par l'évaluateur Poulin à son rapport d'expertise A-9 est de 2 400 \$ l'hectare alors que le taux unitaire suggéré par l'évaluateur Isabel à son rapport d'expertise E-5 est de 575 \$ l'hectare. La même situation se présente dans le dossier 200-34-000259-973 Rénald Sévigny où les experts suggèrent les mêmes taux unitaires que dans le dossier Bureau.

[17] Dans le dossier 200-34-000261-979 Laliberté-Boivin, le taux unitaire suggéré par la partie expropriée, 3 900 \$ l'hectare, est supérieur au taux suggéré par la partie expropriante à 2 400 \$ l'hectare.

[18] L'appréciation de la preuve sur ce sujet, notamment la consultation des notes sténographiques transcrites et l'analyse des rapports d'expertise produits dans chacun des dossiers, autorise le Tribunal à conclure, dans le respect de l'intention des parties, que les admissions portent sur le plus haut taux unitaire de base suggéré dans chacun des dossiers.

[19] Cette conclusion se situerait dans le courant jurisprudentiel dans le domaine de l'expropriation qui établit que c'est la plus haute valeur justifiable qui doit être accordée à l'exproprié dans la recherche de la valeur au propriétaire :

---

<sup>5</sup> E-12, p. 29.

<sup>6</sup> A-11, p. 25.



« C'est un principe reconnu en matière d'indemnisation que c'est la valeur au propriétaire qui doit être recherchée. C'est la définition la plus constante de la valeur du bien exproprié que l'on retrouve dans la jurisprudence. »<sup>7</sup>

« À partir d'un marché donné, ce n'est pas le prix le plus probable, tiré d'une compilation strictement mathématique du rapport prix de vente/superficie, que l'expert doit rechercher; il doit trouver la plus haute valeur indiquée par ce marché et qui puisse être attribuée à l'immeuble exproprié, compte tenu de son usage optimal en fonction du zonage en vigueur. La définition de valeur marchande fait appel à la notion de « marché libre » et aux notions de vendeur et acheteur non obligé de transiger mais désirant le faire. En expropriation, le propriétaire du bien est forcé de céder sa propriété et ce à une époque qu'il n'a pas lui-même choisi; son immeuble est souvent requis avec d'autres dans le même secteur pour une fin publique, processus qui fait naître un marché artificiel, voire même captif ».<sup>8</sup>

[20] Est-il nécessaire d'ajouter que le Tribunal ne se considère pas lié par des ententes intervenues entre les parties surtout lorsqu'il s'agit, comme dans le présent cas, d'ententes partielles<sup>9</sup>.

[21] De sorte que, interprétant libéralement envers les expropriés l'intention des parties quant à ces ententes, le Tribunal fixe ainsi les taux unitaires de base qui serviront à établir l'indemnité immobilière dans les différents dossiers :

200-34-000258-975	SCGM c. Réal Létourneau et Lysanne Lacroix	6 000 \$/ha
200-34-000259-973	SCGM c. Rénaud Sévigny	2 400 \$/ha
200-34-000261-979	SCGM c. Denis Laliberté et Céline Boivin	3 900 \$/ha
200-34-000262-977	SCGM c. Louise Bureau	2 400 \$/ha

### **Admissions quant à la valeur du bois debout**

[22] Les parties ont également soumis des ententes quant à la valeur du bois récolté dans les emprises dans deux dossiers.

[23] Ces ententes apparaissant acceptables compte tenu de la preuve à leur sujet, le Tribunal entend y donner acte quant à ces deux dossiers :

200-34-000259-973	SCGM c. Rénaud Sévigny :	2 232 \$
200-34-000261-979	SCGM c. Denis Laliberté et Céline Boivin :	3 606 \$

<sup>7</sup> FORGUES, Jacques, et Jacques PRÉMONT. *Loi sur l'expropriation annotée*. Cowansville : Yvon Blais, 1998. 73.

<sup>8</sup> *Montréal (Ville de) c. Dubeau-Boulay*, C. E.C.Q., Montréal, n° 500-34-000527-893, 1993-12-20.

<sup>9</sup> *Laval (Ville de) c. Aaron*, C.E.C.Q. Montréal, n° 065-34-000094-864, 1994-11-29.

## **Description du bien exproprié**

[24] La partie expropriante ne s'est pas attachée à décrire de façon particularisée le bien exproprié. Après avoir rappelé les caractéristiques générales du voisinage et le zonage agricole, l'évaluateur Poulin se contente de rappeler qu'il s'agit d'une terre en culture et en boisé dont la superficie totale couvre 30,66 hectares et conclut ainsi quant à l'utilisation optimale :

*« Compte tenu de l'usage prédominant dans le secteur et du zonage, nous sommes d'avis qu'une utilisation à des fins agricoles, soit en pacage, en représente l'usage maximal. »<sup>10</sup>*

[25] L'évaluateur Isabel, pour la partie expropriée, en fait une description beaucoup plus spécifique. Il rappelle que « cette propriété représente pour cette famille le choix d'un mode de vie très particulier dans un environnement naturel. »<sup>11</sup>

[26] L'ensemble de la preuve documentaire, plan d'ensemble, croquis, photographies et descriptions, permet de constater, de part et d'autre du Rang de Gaspé, la localisation de la résidence et d'une grange du côté nord, d'un lac aménagé par les expropriés en face de la résidence du côté sud, de jardins de chaque côté de la route, de diverses plantations et d'une érablière.

[27] Les champs et pâturages de foin qui sont cultivés soutiennent un cheptel de huit à dix vaches, deux bœufs, quelques chevaux, poules et canards.

[28] Les expropriés, madame Lysanne Lacroix et monsieur Réal Létourneau, ont fait une description convaincante de l'utilisation particulière qui est faite de cette propriété. Ils ont clairement démontré que leur cheminement vise l'autosuffisance pour eux et leurs cinq enfants et que le mode de vie qu'ils ont adopté est un choix personnel qui apparaît d'autant plus vulnérable à toute perturbation qu'il est basé sur l'alimentation naturelle et l'autosuffisance.

[29] L'historique du cheminement exceptionnel de cette famille, appuyé par le témoignage des parents et de l'aînée des filles<sup>12</sup> confirme qu'il s'agit d'un cheminement à long terme qui débute avant l'acquisition de 1982.

## **Conséquences de l'expropriation**

[30] À la page 19 du rapport E-12, l'évaluateur Isabel insère un plan montrant l'emprise des servitudes permanentes sur lequel il a localisé les divers éléments de l'emplacement des expropriés : maison, grange, jardins, lac et pâturages.

---

<sup>10</sup> A-11, p. 20.

<sup>11</sup> E-12, p. 10.

<sup>12</sup> E-17, lettre du 6 septembre 1999.

[31] La principale conséquence de l'expropriation, telle qu'opérée, est le morcellement de l'emplacement résidentiel et la proximité de tous les éléments où se déroule la vie familiale.

[32] La partie expropriante a fait établir en contre-preuve que des efforts ont été consentis pour tenter de minimiser les dommages de proximité et de morcellement, notamment en modifiant le tracé de l'emprise.

[33] Cependant, les témoignages des expropriés établissent que, malgré ces efforts de mitigation, la localisation des servitudes et de la conduite de gaz représente pour eux une entrave majeure à leur mode de vie et à leurs projets d'avenir.

### **Indemnité immobilière**

[34] On l'a vu plus haut, le Tribunal a donné acte à une entente partielle entre les parties et a établi le taux unitaire de base pour les démembrements du droit de propriété requis par expropriation à 6 000 \$ l'hectare dans le présent cas.

[35] Le litige demeure cependant entier pour déterminer le pourcentage de cette valeur de base qui constitue la valeur des divers démembrements.

[36] La partie expropriante maintient que la jurisprudence en expropriation établit comme règle générale que la valeur d'un tel démembrement est de 50 % de la valeur du fonds. Elle ajoute que la terre des expropriés est cultivée et que cette utilisation pourra être continuée. Selon le procureur, les éléments de valeur allégués par les expropriés sont entièrement subjectifs et la règle du 50 % doit s'appliquer.

[37] Quant à la partie expropriée, elle s'appuie principalement sur la localisation de l'emprise à proximité des résidences et bâtiments de la ferme et l'importance des limitations à l'usage pour alléguer une perte de désirabilité qui est reliée à la perte de valeur de l'immeuble.

[38] Le Tribunal rappelle que la perte de valeur occasionnée au fonds servant de la servitude doit être calculée selon les circonstances particulières de chaque cas (gravité des restrictions, étendue, localisation, conséquences sur l'utilisation actuelle ou potentielle, dommages s'étendant au résidu non exproprié, etc.).<sup>13</sup>

[39] Reste à identifier ce qui constitue la valeur immobilière des démembrements et les dommages éventuels à la partie résiduelle. Force est de constater que le tracé est localisé dans les environs immédiats de l'emplacement des bâtisses et notamment, en particulier, à proximité de la résidence des expropriés.

[40] Dans le présent cas, SCGM acquiert :

---

<sup>13</sup> *Supra*, note 7, 192.

- a. un droit de propriété superficière portant sur les ouvrages construits par SCGM et dont elle sera propriétaire sur et dans les terrains expropriés;
- b. une servitude réelle permanente de passage sur le corridor exproprié;
- c. une servitude réelle permanente de non-construction sur le même terrain;
- d. une servitude réelle permanente de non-excavation dans le même corridor;
- e. une servitude réelle temporaire de passage d'une durée maximum de deux ans sur des parties de terrain additionnelles.

[41] Signalons immédiatement que cette dernière servitude temporaire de passage ne présente pas de difficulté quant à son évaluation et que les parties s'entendent pour évaluer à 10 % par année le loyer qui lui est attribuable. Le Tribunal entend entériner cette suggestion à titre d'indemnité à l'exproprié.

[42] Quant au droit de propriété superficière, l'avis d'expropriation précise qu'il :

*« ... confère à SCGM le droit exclusif et à perpétuité de construire, poser, enfouir, exploiter, entretenir, inspecter, patrouiller (y compris par reconnaissance aérienne), modifier, déplacer, enlever, remplacer, reconstruire, réparer et conserver, sur et dans « le terrain », une ou deux canalisations et tous ses (leurs) éléments constitutifs et accessoires, y compris, sans que l'énumération qui suit soit exhaustive, tous les tuyaux, siphons, robinets, vannes, accouplements, raccords, compteurs, dispositifs de protection cathodique et tout autre équipement ou accessoire nécessaire ou utile pour véhiculer, acheminer et transporter du gaz naturel ou synthétique et d'autres hydrocarbures gazeux ou liquides et leurs produits dérivés, le tout constituant les ouvrages de l'expropriante ci-après nommés « les ouvrages ». »*

[43] La servitude réelle permanente de passage comprend :

*« ... le droit de libre accès et passage en tout temps sur « le terrain », à pied et avec véhicules, pour SCGM et ses employés, agents, mandataires et entrepreneurs, y compris leurs véhicules, fournitures et équipements (et, en cas d'urgence, sur les terrains des expropriés adjacents au terrain) et ce, à toute fin nécessaire ou relative à l'exercice et à la jouissance du droit de propriété superficière conféré à SCGM et, plus particulièrement, à la construction, l'exploitation et l'entretien des ouvrages ».*

[44] La servitude réelle permanente de non-construction constitue une :

*« ... prohibition à perpétuité pour les expropriés d'ériger ou de placer sur « le terrain » des constructions, objets, ouvrages et autres obstacles et de planter et laisser pousser des arbres et broussailles sur « le terrain ».*

[45] Finalement, la servitude réelle permanente de non-excavation représente une :

*« ... prohibition à perpétuité pour les expropriés, sans l'obtention préalable du consentement écrit de SCGM, d'effectuer ou de permettre que soient effectués des travaux d'excavation, de forage, d'installation ou de montage de quelque fosse, puits, fondation, pavage ou autre structure ou construction, ou d'entreprendre ou permettre que soit entreprise une activité minière, une exploitation de carrière, des travaux de nivellement ou d'autres travaux ou activités analogues sur*

*« le terrain » et dans toute la profondeur de celui-ci qui est nécessaire pour la sécurité des ouvrages de SCGM.*

[46] Et, pour ne pas être en reste, l'avis d'expropriation précise qu' :

*« ... est pareillement prohibé tout ce qui, d'une manière quelconque, serait de nature à compromettre la sécurité des ouvrages ».*

[47] Le Tribunal souligne l'intérêt de se reporter aux textes qui décrivent les différentes servitudes permanentes et les restrictions qu'elles comportent pour en apprécier la nature et l'étendue exactes. La simple nomenclature des restrictions et des interdictions des présentes servitudes, notamment un droit d'accès par les terrains avoisinant l'emprise « en cas d'urgence », tout en soulignant qu'elles constituent un démembrement permanent du droit de propriété des expropriés, indique que la valeur résiduelle du fonds servant peut être évaluée de façon très objective à moins de 50 % de la valeur du droit de propriété.

[48] Dans le présent cas, outre les éléments objectifs que représentent l'ampleur et l'étendue de ces servitudes, le Tribunal souligne que leur localisation et la vulnérabilité de l'utilisation actuelle qui est faite de cette propriété justifient amplement d'accorder à l'exproprié une indemnité représentant 90 % de la valeur du fonds tel que suggéré par leur expert.

[49] L'indemnité immobilière en raison de l'imposition des diverses servitudes permanentes et de l'acquisition des droits superficiaires s'établit donc ainsi :

0,6524 ha à 6 000 \$/ha x 90 % = **3 523 \$**

[50] L'indemnité pour l'imposition de la servitude temporaire s'établit ainsi :

0,2559 ha à 6 000 \$/ha x 10 % x 2 ans = **307 \$**

### **Améliorations au sol**

[51] Il s'agit ici d'aménagements paysagers et d'améliorations au sol sis dans et autour de l'emprise et qui peuvent être inclus dans l'indemnité immobilière.

[52] La partie expropriante n'offre rien sous ce chef et le rapport d'expertise de l'évaluateur Poulin est muet à ce sujet. La partie expropriée réclame la perte de 15 arbres et arbustes dont la valeur de remplacement, incluant le coût de plantation, est estimée à 1 638 \$ par l'évaluateur Isabel<sup>14</sup>.

[53] Madame Lacroix établit, par un témoignage concluant qui n'a aucunement été contredit par la partie expropriante, la présence, la qualité et la quantité des arbres

---

<sup>14</sup> E-12, p. 30.

perdus. Ces végétaux, plantés par son mari, formaient une haie le long du rang et un brise-vent à la limite nord-est du jardin. Ils apparaissent sur certaines photos dans les rapports d'expertise des deux évaluateurs. Finalement, leur disparition est constatée lors de la visite des lieux.

[54] Leur prix de remplacement, qui n'apparaît pas au demeurant exagéré, n'a pas été questionné par la partie expropriante. Le Tribunal estime donc justifié d'établir sur cette base l'indemnité à la partie expropriée pour les améliorations paysagères détruites et perdues :

**1 638 \$**

**Total de l'indemnité immobilière :**

**5 468 \$**

### **Domages**

[55] L'offre détaillée ne contient aucun montant pour les dommages à la partie expropriée suite à cette expropriation.

[56] Par ailleurs, le rapport d'expertise A-11 produit par l'évaluateur Poulin, fait état de dommages de sectionnement et d'un montant forfaitaire pour troubles et ennuis<sup>15</sup>. La partie expropriante s'est contentée de faire produire ce rapport d'expertise par l'évaluateur Poulin sans aucune explication quant à l'évaluation de ces dommages. La lecture du rapport d'expertise permet de comprendre que l'évaluateur Poulin a estimé que deux emplacements avoisinant le corridor de l'emprise étaient dépréciés de 50 % de la valeur de base de 6 000 \$ l'hectare.

[57] L'évaluateur Poulin en arrive donc à suggérer une indemnité de sectionnement de 50 % s'appliquant sur 1,164 hectare pour un montant de 3 493 \$.

[58] À ce montant, l'évaluateur Poulin suggère d'ajouter une somme forfaitaire de 300 \$ pour les troubles et ennuis formant un total de 3 793 \$ pour les dommages.

[59] Quant à la partie expropriée, sa réclamation pour les dommages est résumée comme suit par l'évaluateur Isabel<sup>16</sup> :

---

### **INDEMNITÉ ACCESSOIRE :**

1) *Domages au résidu :*

**33 268,00\$**

---

<sup>15</sup> A-11, p. 28.

<sup>16</sup> E-12, p. 37.

2) Autorisation pour excavation :	2 125,00\$
3) Remise en état du lac et ensemencement de truites :	2 039,00\$
4) Remise en état du fonds de terrain :	8 653,00\$
5) Perte de pâturage :	1 155,00\$
6) Remise en état de la clôture :	1 260,00\$
7) Installation d'une clôture temporaire :	280,00 \$
8) Remise en état du ponceau :	850,00\$
9) Remplacement d'une borne :	300,00\$
10) Troubles et ennuis divers :	<u>5 000,00\$</u>
<b>Total de l'indemnité accessoire :</b>	<b><u>54 930,00\$</u></b>

[60] La réclamation de la partie expropriée sous ce chef des divers dommages peut être regroupée en quatre blocs différents dont le Tribunal entend disposer dans l'ordre suivant :

[61] Les items 3 à 9 de cette réclamation, totalisant 14 537 \$, comprennent tous des dommages découlant directement de l'expropriation et/ou des travaux, objets de cette expropriation. Ils sont documentés en détail, ont fait l'objet d'une preuve testimoniale et documentaire par les membres de la famille qui ont témoigné, ont été décrits, évalués et généralement documentés par l'expert des expropriés et, quant à la réfection du lac, par un biologiste. La contre-preuve de la partie expropriante sur ce sujet n'a pas réussi à infirmer cette preuve de la partie expropriée.

[62] Ici, la remise en état du terrain concerne des pacages et cultures de fourrage ainsi que l'aire même de circulation autour de l'emplacement et des autres bâtiments.

[63] Par ailleurs, la partie expropriante voudrait limiter les pertes de pâturage à 1½ an. Or, non seulement la remise en état doit-elle être complétée mais les pertes de pâturage s'étendront sur quelques années. La cicatrice de l'emprise est encore très visible sur le terrain.

[64] De sorte que ce montant de 14 537 \$ constitue, de l'avis du Tribunal, un préjudice direct à la partie expropriée dont le coût n'est aucunement contesté ni infirmé par l'expropriante et qui a fait l'objet d'une preuve prépondérante de la partie expropriée. De plus, plusieurs de ses éléments ont pu être constatés *de visu* lors de la visite des lieux.

[65] Sur l'ensemble de ces items, le Tribunal n'a donc aucune hésitation à accorder à la partie expropriée une indemnité de :

**14 537 \$**

[66] Le deuxième chef de dommages dont le Tribunal entend traiter est l'item « 2) Autorisation pour excavation : 2 125 \$ ».

[67] Selon l'interprétation de la partie expropriée, un préjudice représentant 25 % de la valeur du fonds de terrain sur un corridor de 30 mètres de chaque côté de l'emprise serait causé à l'exproprié parce que la loi fédérale comme sous le titre abrégé de *Loi sur l'Office national de l'Énergie*<sup>17</sup> lui ferait obligation d'obtenir l'autorisation de l'expropriante pour toute excavation sur cette surface.

[68] Un examen de la loi fédérale nous indique qu'elle est d'application en autant qu'il s'agisse d'une conduite de gaz de nature internationale, interprovinciale ou sise sur un territoire ou une portion de celui-ci de juridiction exclusivement fédérale. Or, tel n'est pas le cas en l'espèce. En effet, l'interprétation que peut faire le Tribunal des faits mis en preuve dans la présente affaire lui indique que la conduite faisait l'objet de la présente expropriation est totalement de nature intra-provinciale, consistant, de fait en un raccordement entre la conduite principale et un lieu d'entreposage, le tout situé sur un territoire de juridiction exclusivement provinciale. L'interprétation donnée par la partie expropriée ne peut donc être soutenue. En conséquence, la réclamation de l'expropriée sous ce chef doit être rejetée.

[69] La partie expropriée réclame ensuite à l'item « 1) Dommages au résidu : 33 268 \$ ».

[70] La partie expropriante, sans amender son offre détaillée, estime que l'expropriation a comme conséquence un dommage de sectionnement de 3 493 \$.

[71] Les motifs de l'évaluateur de la partie expropriante pour établir ce dommage de sectionnement n'ont pas été exposés au Tribunal. Ils sont essentiellement constitués d'une dépréciation de 50 % sur deux emplacements avoisinant l'emprise. L'examen du plan d'expropriation indique la triangulation et le sectionnement d'un emplacement à l'est de la propriété où se trouvent un puits et d'anciennes fondations qui auraient pu permettre l'établissement d'un des enfants des expropriés.

[72] L'évaluateur de la partie expropriée arrive quant à lui à cette réclamation de 33 268 \$ en appliquant une perte de valeur de 20 % sur l'ensemble de la ferme dont il établit la valeur à 166 338 \$. Pour en arriver à ce montant, il additionne la valeur des 38,4 hectares de terre, des diverses améliorations incluant le lac et les bâtiments, tout en excluant l'emprise.

[73] Les motifs de la partie expropriée ont été amplement commentés et exposés par les parents qui ont témoigné à l'enquête et l'aînée des filles qui a fait produire par sa mère ses observations par écrit.

---

<sup>17</sup> *Loi sur l'Office national de l'Énergie*, S.R. ch. N-7.



[74] La preuve devant justifier ce dommage au résidu révèle une bonne part de facteurs objectifs tels que le morcellement de la propriété, la triangulation de certaines parcelles, l'exiguïté de certaines autres parcelles limitant notamment l'agrandissement du lac et, surtout, la proximité de l'emprise et des ouvrages de l'espace même de vie familiale que constituent les bâtisses et l'emplacement résidentiel amélioré des potagers et vergers.

[75] L'ensemble de la preuve révèle subsidiairement des facteurs subjectifs tels que les projets d'organisation de vie maintenant limités, l'établissement des enfants maintenant mis en doute et, en général, la perte de désirabilité de cette propriété aux yeux de la famille.

[76] Doivent être reliées à cette perte de désirabilité, les appréhensions de perte d'intimité, de perturbation de la vie familiale et d'inquiétudes en général. Les travaux de l'expropriante qui ont résulté en une situation d'urgence sur l'emplacement résidentiel même des expropriés pendant la construction, n'ont rien fait pour atténuer les inquiétudes et les appréhensions de la famille Létourneau-Lacroix.

[77] Les facteurs objectifs de dommages au résidu révélés par la preuve ne posent pas problème. Ils ont d'ailleurs été partiellement soulignés par l'évaluateur de la partie expropriante.

[78] Le Tribunal estime cependant que leur étendue n'est pas aussi considérable que le prétend le calcul de l'évaluateur Isabel. De plus, certains de ces facteurs objectifs, telle la limitation de l'expansion du lac, peuvent être partiellement remédiés ou ont déjà été partiellement indemnisés dans la valeur immobilière attribuée au démembrement ou dans l'indemnité pour améliorations au sol.

[79] Par ailleurs, l'ensemble des facteurs subjectifs allégués par les expropriés, bien que tout à fait réels, ne se reflètent pas nécessairement sur la valeur de la propriété. Ils constituent plutôt une diminution et une perte de désirabilité de cette propriété qu'ils avaient acquise et dont ils avaient planifié l'aménagement et la restauration en fonction de leur propre choix de mode de vie essentiellement basé sur l'autosuffisance et l'alimentation naturelle.

[80] Ce ne sont pas là des éléments que l'on met en vente sur le marché des terres. De telles qualités sont plutôt de l'essence même d'une valeur de convenance qui constitue pour cette famille un arrangement éminemment désirable.

*« On entend par là (la valeur de convenance) celle que le bien a spécialement pour son propriétaire soit au point de vue matériel, soit au point de vue de l'agrément. Ainsi conçue, la valeur de convenance doit, en général, demeurer sans influence sur le prix que l'immeuble atteindrait en vente publique. Il s'agit en effet, d'un état de choses qui n'a d'importance qu'au point de vue d'une personne déterminée, du propriétaire, de l'occupant exproprié [...] (sa maison) a pour lui une valeur si réelle, si particulière que si l'on supposait qu'il en fût tout à coup privé, il donnerait beaucoup pour retrouver tous ces raffinements si chers aux habitudes, tous ces détails que seul peut amener la longue communauté entre un homme et son bien [...] la valeur de*

*convenance se rattache à certains aménagements, à certaines commodités, à une combinaison des lieux plus ou moins avantageuse et pour lui seul. Elle a un caractère précis et positif*<sup>18</sup>.

[81] Dans le présent dossier, la partie expropriée, sur qui repose le fardeau de la preuve de l'existence de ce préjudice, a convaincu le Tribunal que les conséquences de l'installation et la présence des ouvrages objets de l'expropriation et du corridor de servitudes permanentes cause un dommage réel à la valeur de convenance de sa propriété.

[82] La jurisprudence révèle plusieurs cas où un tel préjudice a été indemnisé. Le Tribunal réfère notamment au chapitre 3.2 de l'article 58 de la *Loi sur l'expropriation annotée*<sup>19</sup>, pages 77 à 80.

[83] Quant au quantum de ce dommage, la jurisprudence indique que la façon de le calculer est généralement l'application d'un pourcentage de la valeur du résidu ainsi affecté par le préjudice.

[84] Ici, la partie expropriante estime une perte de valeur applicable aux emplacements immédiatement voisins du corridor exproprié à 50 % de leur valeur. La partie expropriée quant à elle estime une moins-value de 20 % mais l'étend à l'ensemble du résidu de la propriété incluant les bâtiments, les améliorations au sol et toute la terre. Le Tribunal y voit la recherche par les experts d'une corrélation entre l'ampleur du pourcentage applicable et la proximité du milieu de vie du corridor exproprié.

[85] Ici, ce dommage pourrait s'étendre aux bâtiments et à l'emplacement résidentiel. Cependant, l'emprise étant localisée le long du Rang de Gaspé, le Tribunal doute que ce dommage s'étende à l'ensemble de la terre, notamment les parties cultivées ou boisées qui sont les plus éloignées de l'emprise.

[86] De plus, le Tribunal estime qu'il y aurait double indemnisation en incluant certains items tels que les surfaces remises en état, le lac, les parties de clôtures, les arbres et les arbustes qui ont déjà été indemnisés.

[87] Le Tribunal estime donc que la valeur de la partie résiduelle de la propriété sur laquelle s'appliquera ce dommage est limitée à 94 000 \$ excluant de ce fait les fonctions agricoles de cette propriété et certaines améliorations au sol. Quant au pourcentage devant représenter cette perte de désirabilité de la propriété et la perte de certains éléments de valeur de convenance, une revue de la jurisprudence sur ce sujet amène le Tribunal à l'établir à 20 % de cette valeur de 94 000 \$.

[88] Considérant l'ensemble de la preuve et la jurisprudence existante sur ce sujet et après en avoir longuement délibéré, le Tribunal estime que la moins-value au résidu

---

<sup>18</sup> Edmond PICARD, *Traité général de l'expropriation pour utilité publique*, Bruxelles, F. Larcier, 1875, p. 237-240.

<sup>19</sup> *Supra*, note 8.

directement causée par l'expropriation, telle qu'opérée, est de :

**18 800 \$**

[89] Reste à disposer de l'item « 10) Troubles et ennuis divers : 5 000 \$ » réclamé par la partie expropriée alors que la partie expropriante offre sous ce chef un montant forfaitaire de 300 \$.

[90] Il ne s'agit pas d'un cas d'expropriation où des inconvénients habituels ne justifieraient que l'attribution d'un montant nominal à titre de troubles et ennuis. En effet, les expropriés ont fait la preuve d'ennuis considérables subis pendant la période de construction qui a été relativement longue ainsi que de problèmes, déplacements et dérangements dans la gestion du dossier d'expropriation.

[91] Les problèmes particuliers rencontrés pendant la période de construction et de mise en œuvre des ouvrages de l'expropriante ont causé notamment inquiétude, perturbation de la vie familiale, perte d'intimité, bouleversement de la vie professionnelle et de l'exploitation agricole.

[92] Les rencontres avec les représentants de la partie expropriante et avec les procureurs et experts retenus par eux sont nombreuses et longues. Elles ont nécessité plusieurs déplacements et communications.

[93] Finalement, l'audience s'est déroulée à Québec et toute la famille, à l'exception de l'aînée retenue par ses études, y a assisté et a participé à l'enquête.

[94] Compte tenu de l'ensemble de ces éléments, le Tribunal arbitre l'indemnité à la partie expropriée sous ce chef des troubles et ennuis divers à :

**5 000 \$**

### **Frais d'expertise**

[95] L'expert Martin Isabel a produit, sous la cote E-13, un compte d'expertise totalisant 7 016,53 \$ toutes taxes comprises.

[96] Lorsque questionné par le procureur de la partie expropriante, il confirme que les heures facturées ont entièrement été consacrées à ce dossier, un prorata ayant été appliqué dans les cas où les travaux devaient être répartis dans les quatre dossiers dans lesquels ses services ont été retenus et qui ont été réunis pour la présente requête.

[97] La partie expropriée se devait de recourir aux services d'experts pour prouver l'indemnité et les dommages découlant de cette expropriation. Rien ici ne justifie que le Tribunal intervienne quant à la pertinence ou la qualité des services professionnels rendus.

[98] Le Tribunal accorde donc à la partie expropriée l'indemnité réclamée arrondie à 7 017 \$, pour les frais d'expertise : **7 017 \$**

**Total de l'indemnité accessoire : 45 354 \$**

### **Indemnité définitive**

A. Indemnité immobilière :

Servitudes permanentes :	3 523 \$
Servitudes temporaires :	307 \$
Améliorations au sol :	<u>1 638 \$</u>
SOUS-TOTAL	5 468 \$

B. Indemnité accessoire :

Dommages divers :	14 537 \$
Moins-value au résidu :	18 800 \$
Troubles et ennuis :	5 000 \$
Frais d'expertise :	<u>7 017 \$</u>
SOUS-TOTAL	45 354 \$

**C. Total de l'indemnité définitive : 50 822,00 \$**

### **Indemnité additionnelle**

[99] Dans le présent cas, l'offre insuffisante, sans proportion raisonnable avec l'indemnité fixée, est un motif suffisant pour accorder à la partie expropriée l'indemnité additionnelle de l'article 68 de la *Loi sur l'expropriation*, après défalcation de toute indemnité provisionnelle déjà versée et des frais d'expertise. L'octroi de cette indemnité additionnelle tient compte de la négation par la partie expropriante de l'existence de dommages qui, *prima facie*, auraient dû faire partie de l'indemnité offerte à la partie expropriée. Qu'il suffise de mentionner le dommage de sectionnement identifié par l'expert de la partie expropriante, mais absent autant de l'offre que de la preuve présentée au Tribunal. Il convient de souligner ici que le fardeau de preuve réparti entre les parties à l'article 48 de la *Loi sur l'expropriation* ne soustrait pas la partie expropriante à son obligation d'agir équitablement<sup>20</sup> en offrant à la partie expropriée une indemnité pour les dommages dont elle a constaté l'évidence même.

[100] **POUR CES MOTIFS**, le Tribunal, pour valoir à la partie expropriée de la valeur du bien exproprié et de tous les dommages lui résultant de cette expropriation :

<sup>20</sup> *Loi sur la justice administrative*, L.R.Q., c. J-3, art. 2 à 8.

**ORDONNE** à la partie expropriante de payer à la partie expropriée, sous réserve de toute indemnité provisionnelle qu'elle lui a déjà versée, l'indemnité définitive qu'il fixe à la somme de **cinquante mille huit cent vingt-deux dollars (50 822 \$)**;

**ORDONNE** de plus à la partie expropriante de payer à la partie expropriée les intérêts au taux légal et l'indemnité additionnelle prévue à l'article 68 de la *Loi sur l'expropriation* sur cette somme, défalcation faite selon leur occurrence de toute indemnité provisionnelle déjà versée et des frais d'expertise ici accordés, depuis le 9 février 1998 jusqu'à parfait paiement;

**ORDONNE** également à la partie expropriante de payer à la partie expropriée les intérêts au taux légal sur les frais d'expertise ici accordés, depuis la date de la présente décision jusqu'à parfait paiement;

---

**LE TOUT** avec dépens.

---

JACQUES PRÉMONT

---

CHARLES GOSSELIN

Procureurs de l'expropriante :  
Pouliot, Mercure  
(M<sup>c</sup> Pierre Paquet)

Procureurs des expropriés :  
Huot, Laflamme  
(M<sup>c</sup> Richard Laflamme)

/ml

p.j.