

Projet de réaménagement de la route 185 sur les territoires des municipalités de Rivière-du-Loup et de Saint-Antonin

Rivière-du-Loup

AUD6211 06 024

Ministère
des Transports

Québec



Direction du Bas-Saint-Laurent –
Gaspésie – Îles-de-la-Madeleine

**PROJET DE RÉAMÉNAGEMENT DE LA ROUTE 185
SUR LE TERRITOIRE DES MUNICIPALITÉS DE RIVIÈRE-DU-LOUP ET
DE SAINT-ANTONIN**

**MÉTHODE D'ACTUALISATION ET PRINCIPES D'INDEMNISATION
POUR LES EXPLOITATIONS AGRICOLES ET COMMERCIALES**

Mai 2002

MÉTHODE D'ACTUALISATION POUR LES ACQUISITIONS DE COMMERCES OU DE TERRES AGRICOLES

En évaluation immobilière, il n'existe pas comme telle, une méthode d'actualisation pour les acquisitions de commerces ou de terres agricoles. Généralement, les méthodes de comparaison (valeur marchande) et du revenu sont utilisées pour l'évaluation d'une entreprise commerciale ou d'un immeuble à revenus. Bien entendu, en référence à la technique du revenu qui consiste à convertir un revenu net en une indication de la valeur appropriée d'un immeuble, il existe diverses techniques d'actualisation du revenu net dont le taux global de capitalisation qui en découle, est fonction de la catégorie de l'entreprise à évaluer, son importance, le risque, sa gestion, etc. Donc, comme on peut le constater, il n'y a rien de déterminé à l'avance, chaque cas est un cas d'espèce et c'est d'autant plus vrai en matière d'expropriation puisque l'on tient compte de la notion de dommage au propriétaire.

L'évaluation d'une terre agricole se fait essentiellement par la méthode de comparaison (valeur marchande) basée sur les ventes comparables récentes de terres agricoles dans le secteur et de terres mises en vente.

À titre indicatif et pour mieux comprendre la démarche du ministère des Transports lorsqu'il y a acquisition de terres agricoles et de commerces, nous avons joint deux courts résumés indiquant les principales approches en matière d'expropriation dans les cas où des entreprises agricoles ou commerciales sont affectées par un projet routier.

PRINCIPES D'INDEMNISATION CONCERNANT LES EXPLOITATIONS AGRICOLES

D'une manière générale, au-delà de la compensation relative à l'expropriation des superficies agricoles nécessaires à la réalisation du projet, le ministère des Transports examine et estime, s'il y a lieu, tous les dommages agricoles relatifs aux emprises expropriées, et également, l'effet de l'acquisition des emprises nécessaires sur l'ensemble de chacune des entités agricoles affectées par ce projet.

Il faut mentionner que toute acquisition de terrain, à même les superficies cultivées, entraîne une réduction de production.

Cette réduction de la production peut être compensée par une compensation monétaire pour que l'agriculteur puisse se procurer sur le marché, une quantité d'intrants (foin) équivalant au volume de production des superficies à acquérir ou une compensation monétaire suffisante pour permettre de rétablir, à même le boisé de ferme, la superficie cultivée affectée lorsque le potentiel du sol à aménager le permet.

En cas de sectionnement de ferme, il faut d'abord en mesurer l'incidence eu égard à la possibilité aux parcelles de terrains cultivées ainsi créées et aux modifications des modes d'exploitation de l'entreprise.

La compensation à être offerte diffère selon qu'une parcelle devient enclavée ou non.

S'il y a accès aux dites parcelles via un parcours additionnel, la compensation tient compte des dépenses actualisées à encourir pour y accéder et, s'il y a lieu, d'une dépréciation de la valeur des parcelles.

Si une parcelle devient enclavée ou éloignée au point qu'il ne soit pas raisonnablement possible d'y accéder, une compensation pourra être offerte pour la superficie ainsi perdue en s'inspirant des compensations relatives à la diminution de superficie cultivée.

Si un sectionnement entraîne des modifications des modes d'exploitation, une compensation sera versée au propriétaire afin de lui permettre d'effectuer les changements appropriés.

En cas de triangulation ou de création de parcelle de terre dont la superficie et la localisation demeurent fonctionnelles aux opérations de la ferme, une compensation pourra être offerte en raison des difficultés reliées aux opérations culturales et à une diminution de la valeur du terrain, s'il y a lieu.

En conclusion, l'approche du ministère des Transports dans le cas où ses projets routiers affectent des entreprises agricoles est que lorsque le plan d'arpentage légal pour les emprises à acquérir est disponible, le propriétaire de chacune de ces entités agricoles est rencontré individuellement par un évaluateur agréé du MTQ ou mandataire pour expliquer la situation, et faire la collecte de données (inspection physique des lieux, type de culture ou d'élevage, etc.).

Il est à noter que chaque cas est un cas d'espèce. Ensuite, dépendamment de la complexité du cas, le ministère des Transports pourra faire intervenir un agronome.

Donc, l'évaluateur en collaboration avec l'agronome élabore un rapport d'évaluation individuel dans lequel il est compris la compensation monétaire, à titre d'indemnité à verser au propriétaire pour les dommages agricoles ainsi que les solutions envisagées pour la bonne marche de l'entreprise. Le propriétaire ou son représentant est rencontré à nouveau par le représentant du Ministère pour lui faire part des offres et des solutions. À la suite des négociations, il peut y avoir des ajustements à tenir compte, de part et d'autre pour en venir à une entente équitable entre les deux parties.

En tout temps, le propriétaire peut s'engager un expert évaluateur dont les frais sont assumés par le ministère des Transports, selon un tarif à pourcentage préétabli.

S'il y a impossibilité de s'entendre, il existe un mécanisme légal, soit la loi d'expropriation par le biais du Tribunal administratif du Québec (TAQ) qui permet au propriétaire ou représentant (expert évaluateur et avocat) de faire valoir leur droit et leur réclamation.

Le dossier se règle alors par la publication d'une ordonnance à laquelle les deux parties sont assujetties.

Référence : Normes techniques du ministère des Transports

PRINCIPES D'INDEMNISATION DE COMMERCES EN MATIÈRE D'EXPROPRIATION

Lors de l'expropriation d'un fonds de commerce, l'expert représentant le ministère des Transports ou un corps expropriant doit d'abord tenir compte des droits réels de l'exploitant sur l'immeuble exproprié. Bien qu'un locataire commercial ne soit pas un exproprié au sens de la Loi sur l'expropriation et qu'il ne possède pas généralement de droits réels sur l'immeuble, l'expert doit néanmoins lui reconnaître, soit en vertu de son bail ou de l'occupation qu'il fait des lieux, le dommage que celui-ci subira lors de la disposition partielle ou totale de l'immeuble où il exploite un commerce.

1 EXPROPRIATION TOTALE

L'aliénation d'un immeuble par voie d'expropriation implique la fermeture permanente du commerce exploité dans cet immeuble. Ainsi, l'exproprié exploitant ou le locataire exploitant perd le commerce qui lui permettrait de générer des bénéfices et qui, dans la plupart des cas, constitue son gagne-pain.

En matière d'expropriation, l'expert cherche à établir une indemnité et non pas seulement à estimer la valeur du commerce. Aussi, la notion d'indemnisation doit comprendre non seulement la valeur à l'exproprié du fonds de commerce, mais également un quantum permettant à l'exploitant visé de refaire sa situation.

Il faut toutefois retenir qu'en principe, la situation d'un locataire est beaucoup plus précaire que celle du propriétaire exploitant, puisque son droit d'occupation est tributaire de la durée de son bail et de la probabilité de son renouvellement. Dans certaines circonstances bien exceptionnelles, à cet égard, un locataire pourrait bénéficier d'un traitement monétaire quasi analogue à celui d'un propriétaire exploitant.

1.2 VALEUR DU FONDS DE COMMERCE

Que ce soit un propriétaire ou un locataire, en expropriation, à moins que le propriétaire ait déjà manifesté le désir de reprendre le local loué ou encore que le locataire ait informé le propriétaire qu'il n'entend pas renouveler le bail, la valeur du fonds de commerce sera établie à partir des mêmes principes et des mêmes techniques d'évaluation.

À leur base, les techniques employées pour évaluer une entreprise commerciale sont similaires à celles que l'évaluateur agréé utilise pour évaluer un bien immobilier. Toutefois, les facteurs fondamentaux sont plus versatiles et plus complexes à définir et à déterminer.

Ainsi, pour estimer la valeur d'un fonds de commerce, l'expertise tiendra compte des trois techniques d'évaluation les plus usuelles pour ensuite façonner la corrélation :

- Technique du revenu
- Technique du coût
- Technique de la parité

1.2 Technique du revenu

Cette technique veut, le cas échéant, que l'expert, après certaines rectifications sur les revenus ou sur les dépenses, cherche à établir le bénéfice qui caractérise le plus le commerce, notamment celui est le plus susceptible de se réaliser dans le futur. À cet effet, il tient compte de l'évolution du chiffre d'affaires au cours des cinq derniers exercices, du potentiel tangible et intangible, puis des perspectives économiques connues à la date de l'évaluation.

Au préalable, l'expert devra normaliser et uniformiser le bénéfice net figurant aux états financiers.

Sous le chapitre des coûts et des charges d'exploitation, les rectifications les plus courantes sont :

Ajouter au revenu ou soustraire du coûtant la valeur des marchandises retirées pour consommation personnelle (c'est-à-dire : nourriture, gazoline, etc.).

À l'égard des charges ou dépenses, retrancher :

- Les frais non récurrents, la partie personnelle de certaines dépenses imputées au commerce, les frais de financement, etc. ;
- Transposer les amortissements sur certains biens mobiliers en dépréciation, en fonction de la vie utile de ces biens ;

- Le cas échéant, normaliser ou ajouter aux charges d'exploitation la valeur locative du local utilisé, ainsi que la rétribution retirée, etc.

En somme, la première étape vise à déterminer le bénéfice net économique que le commerce génère, puis son bénéfice caractéristique.

La deuxième étape consiste à mettre en valeur le bénéfice caractéristique par la capitalisation de celui-ci. C'est-à-dire que l'expert doit arrêter un taux de capitalisation ou un multiple (inversion du taux de capitalisation) approprié au risque d'affaires. C'est dans le choix du taux de capitalisation que l'expert introduit partiellement la technique de la parité. En somme, dans la mesure du possible, le taux retenu doit émaner du rendement que les commerçants, oeuvrant dans la même catégorie, obtiennent sur leurs actifs et sur leur avoir.

En définitive, l'application de cette technique vise à estimer la valeur économique ainsi que la valeur de l'achalandage du fonds de commerce. En principe, la valeur économique obtenue par cet exercice devrait permettre l'acquisition d'un commerce équivalent.

Bref, la résultante de la mécanique de la technique du revenu s'apparente au quotient de la règle mathématique suivante. Quel capital doit-on posséder pour générer un revenu connu, lequel est placé à un taux de rendement donné (revenu ou bénéfice \div taux de rendement = x capital) ?

1.2.2 Technique du coût

Parmi les techniques utilisées, celle du coût correspond généralement à une valeur plancher. Pour répondre aux normes comptables canadiennes, les actifs au bilan sont inscrits selon le moindre du coûtant ou de leur valeur réelle. De plus, comme le coût des actifs corporels est généralement amorti en fonction des règles fiscales, des redressements s'imposent. Ainsi, l'expert doit substituer l'amortissement fiscal par une dépréciation calculée en considération de la vie utile de l'actif et de sa valeur résiduelle à une date donnée.

Bref, la technique du coût consiste à revaloriser les actifs corporels au bilan en y attribuant leur valeur intrinsèque ou encore leur valeur vénale.

1.2.3 Technique de la parité

Il est peu fréquent que l'expert en évaluation d'entreprises utilise intégralement cette technique en raison des disparités considérables qui peuvent exister entre chaque commerce. De plus, comme la plupart des transactions n'englobent pas les biens immobiliers, la source d'information est très limitée ou peu fiable. Cependant, lorsque l'expert dispose de données sur des transactions de commerces comprenant un immeuble, rien ne l'empêche de s'en servir pour cerner un ordre de grandeur ou pour effectuer la corrélation des valeurs obtenues par les deux autres techniques.

1.3 VALEUR À L'EXPROPRIÉ

Outre la rétribution, le bénéfice qu'il encaisse, un exploitant reçoit certains avantages qui ne sont pas comptabilisés comme tels.

Aussi, l'expert doit prendre en considération les avantages que lui procure le commerce, entre autres, l'achat au prix coûtant de marchandises pour la consommation de l'exploitant.

1.4 INDEMNITÉ DE REMPLOI

Outre, la valeur du commerce et les avantages pécuniaires qu'un exploitant en retire, la fermeture du commerce se traduit par la perte du bénéfice qui à toutes fins pratiques représente sa rétribution et celle de ses partenaires.

La plupart des petites entreprises familiales n'ont pas une vocation économique, c'est-à-dire que l'objectif ne vise pas essentiellement à générer des bénéfices. L'exploitant cherche plutôt à se créer un travail rémunérateur et à bénéficier d'une certaine autonomie, d'un mode de vie.

Conséquemment, une indemnité doit être accordée pour compenser la perte temporaire de sa rétribution, de son bénéfice net. Dépendant, des possibilités de se refaire une situation analogue ou quelconque, une indemnité proportionnelle au flux monétaire réalisé constitue l'approche la plus équitable pour permettre à une personne visée par l'expropriation de conserver sa rétribution en attendant de refaire une situation quelconque.

Sous ce chef, l'indemnité peut varier de quelques mois jusqu'à trois années du flux monétaire à l'exploitant.

1.5 RELOCALISATION

Pour les commerces tels : dépanneur, restaurant, détaillant de produits pétroliers et station de services, etc., la relocalisation des commerces implantés dans les grands centres urbains est souvent problématique. En effet, pour le commerce qui dépend d'une clientèle de voisinage ou du pas de porte, sa relocalisation à quelques centaines de mètres signifie qu'il pourrait se retrouver dans un secteur déjà bien desservi, d'où un risque imminent qui remet en cause la faisabilité de la relocalisation. Concrètement, la relocalisation ne doit pas constituer un nouveau risque financier.

Pour les commerces qui dépendent d'une clientèle géographiquement plus étendue, c'est-à-dire municipale, régionale, etc., l'indemnité doit couvrir l'ensemble des frais pour la relocalisation, notamment les coûts de l'aménagement de l'ancien ou du nouveau local, les frais de déménagement, de réinstallation de l'équipement, le remplacement de la papeterie, des rebranchements, etc.

Pour un locataire, l'indemnité doit comprendre le différentiel de loyer en considération normalement de la période restant à courir sur le bail incluant l'option de renouvellement.

À ces dommages, s'ajoute le manque à gagner pendant la période nécessaire à la récupération de la clientèle.

2 EXPROPRIATION PARTIELLE

Parfois, l'expropriation n'affectera qu'une parcelle de l'immeuble. Ainsi, les commerces en cause se verront amputer d'espaces de stationnement, élément habituellement essentiel à la survie de l'exploitation.

Il n'est pas toujours évident de quantifier un tel dommage. Quel sera l'impact économique et monétaire de la perte de 10 %, 20 % ou 30 % d'espaces de stationnement? Il n'existe pas de normes ou de règles pour établir l'indemnité à cet égard, comme il n'existe pas de barème pour calculer la perte que peut subir un détaillant de produits pétroliers qui perd un de ses deux îlots de pompes.

La perte de 10 % du chiffre d'affaires peut parfois s'avérer néfaste, car souvent après avoir absorbé les charges fixes, ce 10 % représente le seul bénéfice net.

Règle générale, l'expert doit chercher un bien substitut, une avenue alternative acceptable pour les parties, comme solution idéale, s'entendre avec l'exploitant pour quantifier le manque à gagner, qu'il actualisera en fonction, soit de la période restant à courir au bail, soit d'une période allant jusqu'à la perpétuité. Dans certaines circonstances, l'expert emploiera une approche qui consiste à comparer la valeur avant et la valeur après l'expropriation.

3 OBJECTIF DE L'INDEMNITÉ

Pour apprécier équitablement une indemnité, l'expert doit mettre en plan la réponse à la question suivante :

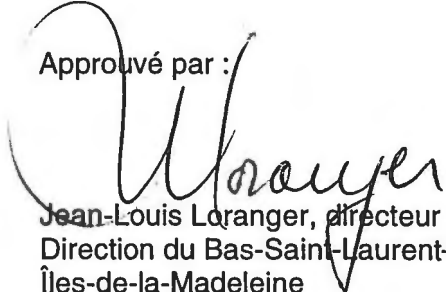
Qu'est-ce que perd un commerçant lorsqu'il est dépossédé de son commerce?

Certes, l'expropriation ne doit enrichir, mais elle ne doit pas par ailleurs appauvrir. L'expert mandaté doit démontrer une bonne compréhension de la problématique et une bonne ouverture d'esprit, afin de recommander une juste indemnité.

Enfin, pour l'aider à cerner les dommages et quantifier l'indemnité, la Loi sur l'expropriation reconnaît comme dommage direct les honoraires pour les services d'un expert. Ainsi, l'exproprié, dans son sens large, jouit de la latitude de retenir les services d'un expert pour établir, quantifier et défendre sa réclamation. L'important c'est de mandater un expert qualifié.

Préparé par :
Gilles Lelièvre C.M.A.
Québec, le 5 avril 2002

Approuvé par :


Jean-Louis Loranger, directeur
Direction du Bas-Saint-Laurent-Gaspésie-
Îles-de-la-Madeleine