

148

DA36

Ligne Grand-Brûlé/Vignan à 315 kV  
Boucle outaouaise  
Laurentides/Outaouais 6211-09-018

RE: VALEUR AU PROPRIÉTAIRE p. 17

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC  
DISTRICT DE HULL  
N° 34-00 1212-81M

TRIBUNAL DE L'EXPROPRIATION

Présents:

Juge Léon NICHOLS  
Membre

Me Clovis GAGNON, notaire  
Membre

HYDRO-QUÉBEC, corporation lé-  
galement constituée, ayant son  
siège social et sa principale  
place d'affaires au 75 ouest,  
du boulevard Dorchester, dans  
les ville et district de Mont-  
réal,

expropriante,

-vs-

DESMOND DORAN, résidant et do-  
milié à Chelsea, district de  
Hull,

exproprié

- O R D O N N A N C E -

Les soussignés forment la division  
nouvellement assignée conformément aux dispositions  
de l'article 53 des Règles de procédure et de prati-  
que du présent Tribunal et ils sont en conséquence  
saisis de cette cause.

Un consentement audit effet apparaît  
au procès-verbal de la séance du 16 mars 1984, date  
à laquelle les parties et procureurs furent convo-  
qués devant le Tribunal.

Les notes sténographiques prises à  
l'enquête furent par la suite transcrites et déposées  
au dossier.

Il fut ainsi possible aux soussignés  
de poursuivre le délibéré dans cette affaire.

-2-

Par un avis d'expropriation signifié à l'exproprié le 30 octobre 1981, enregistré au bureau d'enregistrement de Gatineau le 5 novembre 1981, sous le numéro 185441 et produit au Tribunal, le 17 novembre 1981, la partie expropriante demande au Tribunal de fixer l'indemnité commandée par l'expropriation des droits de servitude réels et perpétuels sur l'immeuble affecté comme fonds servant et ci-après désigné à la description technique de l'arpenteur Claude Deslauriers en date du 16 octobre 1980:

DESCRIPTION TECHNIQUE

LOT : PARTIE SUBDIVISION DOUZE  
 : DU LOT ORIGINAIRE HUIT  
 : (8-12) RANG VIII  
 CADASTRE : CANTON DE HULL  
 DIVISION D'ENREGISTREMENT: GATINEAU

UNE (1) PARCELLE DE TERRAIN REQUISE PAR HYDRO-QUÉBEC  
 POUR:  
LE PASSAGE DE LIGNES DE TRANSPORT D'ÉNERGIE.

De figure irrégulière:

Tenants et aboutissants:

Vers le Sud-Ouest : Subdivision treize du lot origi-  
 : naire huit (8-13)  
 Vers le Nord-Ouest : Subdivision douze du lot origi-  
 : naire huit (8-12) autre partie  
 Vers l'Est : Huit (8)  
 Vers le Sud-Est : Subdivision douze du lot origi-  
 : naire huit (8-12) autre partie

Le point de départ "A" se situe sur la ligne séparative des lots 8-12 et 8-13 et se décrit plus précisément comme suit: Partant de l'intersection de ladite ligne séparative des lots 8-12 et 8-13 avec la limite Ouest du lot 8. De là, dans une direction Nord-Ouest une distance de 148,9 pieds jusqu'au point de départ "A".

<u>LIGNE</u>	<u>DIRECTION</u>	<u>LONGUEUR pi</u>	<u>LIMITE</u>
A-D	Nord-Ouest	150,0	Sud-Ouest
D-E	Nord-Est	304,3	Nord-Ouest
E-F	Nord-Est	122,8	Nord-Ouest
F-G	Sud	21,7	Est
G-H	Sud	101,0	Est
H-J	Sud	53,3	Est
J-K	Sud-Ouest	2,2	Sud-Est
K-A	Sud-Ouest	271,2	Sud-Est

Superficie: 53 245 pi<sup>2</sup> M.A.

Le tout tel que montré sur la copie du plan Minute D-4073 qui accompagne cette description.

(s) Claude Deslauriers  
CLAUDE DESLAURIERS  
Arpenteur géomètre

Montréal, le 16 Octobre 1980.»

La partie expropriante a été autorisée à procéder de gré à gré ou par voie d'expropriation par un Arrêté en Conseil en date du 24 avril 1974 et portant le numéro 1475-74 dont copie est annexée à l'avis d'expropriation.

Toutes les formalités prescrites par la loi et les règles de pratique ayant été observées, cette cause fut entendue en séances publiques régulièrement tenues aux palais de justice de Hull et de Montréal et prise en délibéré.

Les parties ont de consentement le 22 juin 1983, amendé l'offre et la réclamation déjà au dossier.

L'offre est ainsi libellée:

«OFFRE DÉTAILLÉE  
DE L'EXPROPRIANTE  
AMENDÉE

Lot P. 8-12, rang VIII

Canton de Hull

Division d'enregistrement de Gatineau

Indemnité pour servitude: 2 529,14\$

Indemnité pour dommages:

- au résidu; 504,77\$  
- pylône; 64,00\$

INDEMNITÉ TOTALE: 3 097,91\$

TOTAL ARRONDI À: 3 100,00\$

La présente offre détaillée est faite sous toute réserve que de droit et plus spécialement en ce que ladite offre n'est et ne constitue pas un aveu judiciaire.

MONTRÉAL, ce 21 juin 1983.

(s) GADBOIS, LEGAULT ET HEURTEL  
Procureurs de l'expropriante»

-4-

La réclamation amendée de l'exproprié se lit comme suit:

«RÉCLAMATION AMENDÉE DE  
L'EXPROPRIÉ»

Valeur du bien exproprié	\$7,930.00
Domages au résidu	\$24,520.00
Pertes d'arbres	1,000.00
Erosion	(inconnu)
Inconvénients, perte de quiétude	1,500.00
Installation d'affichage et clôture	300.00
Intérêts au taux légal	(à calculer)
Indemnité additionnelle (art. 67)	(à calculer)
Frais d'expertise	3,725.00
Dépens légaux	(à calculer)

TOTAL RÉCLAMÉ

OU toute autre somme plus élevée que le Tribunal pourrait fixer.

A défaut d'indemnité pour réparer les dommages d'érosion l'Exproprié demande que le Tribunal ordonne à l'Expropriante d'effectuer les travaux de réparation nécessaires.

MONTREAL, ce 22 juin 1983

(s) McDougall, Lemay  
Procureurs de l'exproprié

DATE DE PRISE DE POSSESSION ET D'ÉVALUATION:

Les parties reconnaissent que la prise de possession s'est effectuée en même temps que le dépôt du plan d'expropriation au bureau d'enregistrement de Gatineau à Maniwaki, le 14 janvier 1975, sous le numéro 125265. L'indemnité sera donc fixée par le Tribunal à cette date.

BUT DE L'EXPROPRIATION:

La Commission hydroélectrique de Québec, agissant en vertu de pouvoirs qui lui sont conférés par la Loi d'Hydro-Québec, procède ainsi qu'elle le déclare dans la pièce R-1 à la présente expropriation dans le but d'obtenir les droits de servitude réels et perpétuels dont elle a besoin pour la construction, l'exploitation et l'entretien de

-5-

lignes de transport d'énergie électrique à 315 KV,  
FARMERS-LUCERNE.

**LA PROPRIÉTÉ DORAN ET LE VOISINAGE:**

La propriété Doran se situe dans la municipalité de Hull Ouest qui regroupe Farm Point, Old Chelsea et Chelsea. Cette municipalité dont la population dépasse 3 000 en 1975 est d'accès facile par la route numéro 105 ou l'autoroute numéro 5. La propriété Doran elle-même ne donne toutefois pas sur la route; elle est située au bout d'un chemin de terre à environ 950 pieds de la route numéro 105.

L'exproprié a acquis, en effet, le 29 mars 1974, la subdivision numéro 12 du lot originnaire numéro 8, d'une superficie de 328,298 pieds carrés. Le document, enregistré le 25 juin 1974, mentionne et inclut des droits de passage sur le chemin en question et indique en contre-partie des charges ou coûts de construction pour le susdit chemin au prorata des superficies possédées par l'un et l'autre des acheteurs.

Les immeubles appartenant à l'exproprié se trouvent à l'intérieur du rang VIII et ils bornent au nord, à l'ouest et au sud à d'autres parties du lot originnaire numéro 8 et à l'est à une propriété de l'hydro, laquelle parcelle donne sur la rivière Gatineau. Aucun service public ne dessert le secteur près du terrain et chaque propriétaire doit pourvoir à son service d'aqueduc et d'égout par l'installation de puits et de fosses septiques. L'occupation de la propriété à des fins d'habitation comme c'est actuellement le cas correspond aux dispositions du règlement de zonage, ce sur quoi les parties s'entendent.

**PREUVE DE L'EXPROPRIANTE:**

L'expropriante a fait entendre en preuve et en contre-preuve un seul témoin, en l'occurrence son expert Réjean Ethier, évaluateur-agrégé. Ce dernier a produit au cours de son témoignage les pièces ou documents suivants:

- R-2 - Curriculum vitae,
- R-3 - Rapport d'expertise,
- R-4 - Titre de propriété de l'exproprié,
- R-5 - Règlement de zonage numéro 277;

-6-

L'expert de l'expropriante a consulté de nombreuses ventes au bureau d'enregistrement et il en a retenu 21 pour les fins de son expertise, les autres étant ignorées pour les motifs indiqués au rapport. Parmi les 21 ventes relevées, 12 sont encore écartées dont 9 parce qu'elles ont pour objet dans chaque cas un terrain de faible superficie et situés au surplus sur la route 105. Il s'agit des ventes 12 à 16 et 18 à 21 inclusivement. Les ventes 1, 8 et 9 subissent le même sort pour d'autres motifs: secteur trop éloigné dans le premier cas, bâtisses incluses dans le second et prix nominal dans la dernière transaction.

Les ventes utilisées en dernier ressort pour établir la valeur marchande du terrain sont au nombre de 6. Ce sont les ventes 2, 3, 4, 5, 7 et 17 qui ont été consenties en 1974 par James A. Warburton quand il a disposé de sa ferme. La vente 6, réalisée en 1982 après l'expropriation, sert avec les ventes 10 et 11 à mesurer l'augmentation de valeur annuelle des terrains dans le secteur. Ces trois dernières transactions ne concernent pas la ferme en question.

Les deux majorations apportées aux ventes susmentionnées donnent des taux qui vont de 0,037 \$ à 0,054 \$ le pied carré comme on peut le voir au tableau de la page 13 du rapport R-3. Deux ventes sont à 0,048 \$ et une à 0,049 \$ le pied carré et cette dernière (vente 7) correspond au titre d'acquisition de l'exproprié.

L'expert Ethier estime à partir des taux ajustés ci-dessus à 0,05 \$ le pied carré la valeur du terrain appartenant à l'exproprié. Comme l'expropriation a pour objet l'imposition d'une servitude perpétuelle sur le susdit terrain, le témoin y voit une dépréciation de 95%, ce qui donne selon ses prétentions une indemnité de 2 529,14 \$.  
(53,245 pi. ca. x 95% de 0,05 \$/pi. ca.).

Au chapitre des dommages, l'expert de l'expropriante considère que la servitude traverse la propriété à angle oblique par rapport à la ligne de lot, laissant un résidu de forme triangulaire entre cette ligne et la limite est de la propriété. L'irrégularité du résidu lui apporterait une dépréciation de 50% ou de 504,77 \$ (20,198.84 pi. ca. x 50% x 0,05 \$). Enfin, l'implantation d'un pylône à base quadrangulaire fait l'objet d'une offre de 64 \$, selon la politique suivie en pareil cas par l'hydro.

-7-

L'expert Ethier est d'avis à la fin de son étude que l'indemnité qui devrait être payée à l'exproprié pour la servitude et les dommages affectant la propriété devrait être de 3 100 \$ (chiffres arrondis) suivant le détail ci-après:

Montant total de l'indemnité

Valeur du droit de servitude : 2 529,14 \$

Valeur des dommages:

- au résidu : 504,77 \$

- pylône : 64,00 \$

Total de l'indemnité : 3 097,91 \$

ARRONDI À: 3 100 \$

PREUVE DE L'EXPROPRIÉ:

L'exproprié de son côté, a d'abord fait entendre son expert, Gilles Leduc, évaluateur-agrégé, et il a lui-même témoigné en sa propre cause. Les deux témoins ont au cours de leur témoignage déposé les documents suivants:

L'expert Leduc:

I-1 rapport d'expertise;

I-2 tableau comparatif des dépréciations;

I-3 compte d'honoraires.

L'exproprié Doran:

I-4 deux photographies montrant des arbres (en liasse);

I-5 photographies de la propriété avant l'expropriation;

I-6 photographies de la propriété après l'expropriation;

I-7 photographies montrant les travaux;

I-8 plans (en liasse).

-8-

L'expert Leduc fait une brève description du voisinage et souligne que le terrain de monsieur Doran est un démembrement de l'ancienne ferme du Colonel J.A. Warburton. Cette ferme d'une superficie de 58 acres environ fut mise en vente en 1972 au prix de 1 500 \$ / acre. Macintyre Realities a réussi entre 1972 et 1974 à assembler un groupe d'acheteurs qui ont choisi chacun de 5 à 10 acres assumant leur part respective du coût de construction du chemin qui les relie à la route 11.

L'exproprié s'est porté acquéreur à cette occasion du lot 8-12 d'une superficie de 7.54 acres qu'il a resubdivisé en deux emplacements connus sous les lots 8-12-1 et 8-12-2. Il a érigé sa résidence sur le lot 8-12-1 selon le témoin. Cette resubdivision a été requise en 1974 avant l'avis d'expropriation mais l'approbation du ministère est postérieure de quelques mois audit avis.

L'expert de l'exproprié ne tient pas compte des prix payés dans les ventes de la ferme car les taux qu'elles révèlent sont en fonction d'une étendue de 58 acres. Les reventes, par contre, effectuées par l'un des acheteurs Kenneth Burke auraient une bien plus grande importance. Monsieur Burke a de fait disposé de trois étendues de terrain près de la route 11 ou encore le long de la rue 8-2-5 qu'il a aménagée sur son terrain et que l'on peut voir sur le croquis de la ferme. Ces ventes qu'il n'est pas inutile de reproduire ici laissent voir les données suivantes:

Acheteurs	Superficie (Acres)	Prix	Date	No. Lot
Mabri Construction Ltd	4.0	\$40,000 \$10,000/acre	08-75	8-2-8, 9A-3-3, 8-2-6, 9A-3-4 8-2-7
Hernest McGoey & Burn O'Neil	1.0	\$12,500	04-76	8-2-4
Josés Estevez	1.0	\$12,000	05-76	8-2-3a

L'expert Leduc fait grand état des profits réalisés par monsieur Burke qui paye 15 275 \$ pour 10.39 et qui obtient 64 500 \$ pour une étendue de 6 acres. L'exproprié aurait pu faire de même avec son terrain, ajoute-il, et il doit jouir des

-9-

mêmes avantages. Le témoin-expert étudie également 6 ventes de terrains de 1/2 acre chacun, du côté sud de la route 11 qui ont été transigées à 6 000 \$ et 6 500 \$, sauf une à 5 224 \$ à la fin de 1974 ou au début 1975. Ces deux séries de ventes de chaque côté de la route 11, indiquent donc une valeur de 12 500 \$ à 13 000 \$ l'acre.

L'expert de l'exproprié considère que le terrain de monsieur Doran, étant quelque peu éloigné de la route 11 et comportant des superficies de 4.2 acres pour l'emplacement où se trouve la bâtisse et 3.34 acres pour le second emplacement, vaut à partir de son taux de 13 000 \$ l'acre une valeur de 6 500 \$ l'acre.

La servitude s'exerce sur une étendue de 1.22 acre que l'expert Leduc déprécie de 100 \$, ce qui donne selon ses données le montant de 7 930 \$ qui est réclamé.

L'expert Leduc est bien d'avis également que les résidus de la propriété sont affectés dans une large mesure par la servitude de l'hydro et notamment par la présence de la ligne électrique à proximité. Le témoin réfère au diagramme de la page 10 de son rapport pour délimiter les parcelles affectées qu'il déprécie de la façon suivante:

«Domage au résidu»

2.1 Partie enclavée suite à l'expropriation

Partie de Lot 8-12-2  
0.55 acre x \$6,500 x 95% \$ 3,395

2.2 Partie résiduelle

Partie de Lot 8-12-2  
1.50 acre x \$6,500 x 50% \$ 4,875

2.3 Terrain construit

Lot 8-12-1  
\$65,000 x 25% \$16,250

Total \$24,520<sup>(1)</sup>

La partie dite «enclavée» suite à l'expropriation correspond semble-t-il au résidu de

(1) page 29, rapport I-1

forme triangulaire déprécié de 50% par l'expert Ethier, sauf que les superficies varient quelque peu, 20,198.84 pi. ca. pour ce dernier et 0.55 acre pour monsieur Leduc.

Les autres dépréciations prévues par l'expert de l'exproprié couvrent en somme bien qu'à des taux moindres l'ensemble de la propriété, y compris la résidence. L'argument principal qui est invoqué est à l'effet que l'exproprié ne pourrait vendre son immeuble qu'à un prix inférieur à cause de cette servitude de l'hydro, la ligne électrique affectant le panorama et rendant plus difficile la construction de d'autres maisons.

La maison et l'emplacement sur lequel elle est construite ont été évalués par le même expert à 65 000 \$ au moyen de 4 ventes de propriétés construites dont les photos apparaissent aux pages 22 à 25 du rapport. La vente 4 est bien à 65 000 \$ et les autres à des prix divers qui ont nécessité plusieurs ajustements.

L'expert de l'exproprié conclut donc que l'indemnité devrait s'élever à 32 450 \$ dont 7 930 \$ pour l'emprise grevée de servitude et 24 520 \$ pour les dommages aux résidus.

#### TÉMOIGNAGE DE L'EXPROPRIÉ:

L'exproprié a témoigné à son tour pour justifier sa réclamation, alléguant avec conviction les motifs qui lui ont fait choisir le site en question pour y aménager sa résidence. Il décrit par la suite sa déception profonde à l'annonce de la servitude, ses démarches pour que le terrain en soit épargné et, finalement, les inconvénients divers qu'elle lui cause.

Monsieur Doran et sa famille, ainsi qu'il le déclare, ont voyagé beaucoup de par le monde et ils ont vu de nombreux pays et ils se sont fait une opinion bien éclairée du genre de résidence privée qu'ils veulent. La famille s'est fixée depuis 1972 dans une banlieue d'Ottawa, monsieur Doran étant alors affecté à titre d'économiste pour le compte du gouvernement fédéral. La recherche d'une propriété pour remplacer l'immeuble loué a duré quelque temps et a nécessité bien des démarches pour le choix du site idéal comme il le décrivait lui-même aux agents d'immeubles:

-11-

«We were in the habit of telling real estate agents, that if the land was flat, if it had no trees, if all the buyers were looking for that kind of property we were not interested, we wanted rough terrain, fully wooded, interesting visually, aesthetically pleasing and that is of what land which we placed a high value on. So we were looking for the kind of terrain which I ended up buying, namely a portion of the Warburton property.»(1)

Le témoin ajoute:

«We first saw the property in the winter, in March of 1973, we came on the property, there was an old road to the area where I ended up building, at that point, there was, maybe, three or four feet of snow on the ground, we looked into what I've always considered as a segment of a pie, and I say: "Yes, I will take that piece". The vista was remarkable, a number of all the factors which we can talk about subsequently.»(2)

La construction de la bâtisse a commencé au début de juillet 1974 avant même l'obtention des titres définitifs de propriété et le chemin était aménagé en même temps. L'exproprié mentionne qu'il gagnait alors 17 000 \$ par année et que le coût du terrain et de la bâtisse dépassait deux fois et demi son revenu annuel ce qui selon la règle généralement reconnue en pareil cas, (rule of thumb) est de nature à compromettre le remboursement des charges et obligations. Le témoin s'exprime ainsi à cet égard:

«I considered that there was a reasonable chance of not being able to maintain mortgage and costs, I subdivided because I was really so much in love with the property that I was prepared to lose the house and one portion, and still maintain the other lot for building at a later date, it had always been my intention to transfer the mortgage to the lot on which the house stood.

Q Unfortunately that didn't become necessary?

A With the help of God I am still there and it's not been necessary, to date. But let me add, please, it had not been necessary for financial reasons, but my current pleasure of living there has been so destroyed and diminished that it may yet prove to be necessary.»

(1) page 110 des notes sténographiques

(2) page 111 des notes sténographiques

-12-

Monsieur Doran décrit ensuite les démarches qu'il a effectuées personnellement et avec l'aide de ses voisins pour que les terrains grevés de servitude en soient épargnés, la ligne électrique pouvant, prétend-il, être aménagée sur un terrain qui appartient toujours à l'Hydro-Québec. Les démarches se sont toutefois avérées vaines et il a dû subir les inconvénients et dommages dont fait état la réclamation en sus des dépréciations applicables à l'emprise et aux résidus. Il s'agit en particulier de chefs de réclamation suivants:

Perte d'arbres;	1 000 \$
Inconvénients, perte de quiétude;	1 500 \$
Installation d'affichage et clôture;	300 \$
Erosion: aucun montant n'était spécifié et ce chef de réclamation a été retiré. Demande a été faite pour que les dommages soient réservés.	

L'exproprié soumet qu'il vivait autrefois avec sa famille dans un milieu agricole en son pays d'origine, la Jamaïque. Ils y ont développé un véritable amour pour les arbres tant et si bien qu'ils ont planté ici au-delà de 300 arbres, sur leur terrain déjà bien pourvu à cet égard. Aussi est-ce avec chagrin qu'ils ont vu l'Hydro-Québec couper plusieurs arbres d'ornementation plantés il y a plusieurs années par le propriétaire du temps et dont on peut voir quelques espèces sur les photos produites sous I-4.

Il semble bien que la coupe dans l'emprise affecte des épinettes, des pins blancs et des pins rouges et qu'il y ait eu coupe hors la servitude de 6 arbres de 5 à 6 pouces de diamètre et de 6 petits arbres.

Monsieur Doran décrit tout au long de son témoignage les inconvénients et dommages que lui apporte la présence de la ligne électrique sur sa propriété dont la dépréciation encourue serait de l'ordre prévu par son expert. Le témoin insiste beaucoup sur la perte de quiétude au sujet de laquelle des montants de 1 500 \$ et de 300 \$ (clôture et affichage) sont réclamés. Cette perte de quiétude serait principalement caractérisée par la présence d'un pylône bien visible de la maison.

-13-

L'exproprié résume ainsi sa pensée concernant les inconvénients et dommages qu'il subit suite à l'imposition de la servitude:

«PAR ME PAQUETTE

Q Monsieur Doran, vous faites grand état de la perte de quiétude...

R Oui.

Q ...que le pylône cause à votre propriété, si nous prenons l'hypothèse de votre subdivision, c'était pour vendre cette parcelle de terrain-là...

R Oui.

Q ...une personne aurait pu très bien venir habiter très près de vous, être très bruyante, beaucoup plus qu'un pylône de 315 kv, et puis détruire carrément l'environnement qui est tout près de votre propriété, est-ce que c'est pas un peu contradictoire ça avec votre rêve de grande étendue, de tranquillité?

A You are correct, except, and this is the question which we're all here to answer, is what amount of money would I accept as a willing seller of that piece of land? And, you know I am the owner, and was once a willing buyer, and consider myself, at that time, willing to have paid much more than I did pay, to answer your question, yes I would lose some peace and tranquillity and some disturbance, but at what price, and I can swear on the Bible again that the price which I would accept is several times in excess of what Hydro-Quebec has offered. At most, you know, I would take any amount of money which you offer me, add a penny to it, if you will remove the tower and return it all to you.»

DÉCISION DU TRIBUNAL:

Le Tribunal partage l'opinion de l'expert de l'exproprié quand il écarte pour les fins de son évaluation les ventes consenties par le Colonel J.A. Warburton à différents acheteurs. Il s'agissait pour la plupart des cas et certainement dans celui de l'exproprié de terrains en vrac qui n'avaient pas encore été mis en valeur. Les autres ventes à la disposition du Tribunal se situent comme on l'a vu de chaque côté de la route 11 et l'expert Ethier attribue une valeur de 12 500\$

-14-

à 13 000 \$ qu'il réduit par la suite à 6 500 \$ en fonction du terrain de l'exproprié.

L'exproprié possède un terrain d'un peu plus de 7 acres et demi qu'il a subdivisé en deux emplacements de 4.2 acres et de 3.4 acres. Il faut donc rechercher pour fins de comparaison des terrains de superficie équivalente ou qui s'en rapprochent le plus. C'est le cas des reventes de W. Burke, côté nord de la route, du moins pour ce qui est de la première d'entre elles qui affecte un terrain de 4 acres au taux de 10 000 \$ l'acre.

Cette dernière transaction a été consentie à Mabri Construction Ltd, au mois d'octobre 1975 soit sept mois environ après le dépôt du plan par l'hydro au bureau d'enregistrement. (14 janvier 1975). La transaction peut et doit être considérée comme contemporaine à l'imposition de la servitude puisqu'elle n'est pas éloignée dans le temps et que surtout la procédure de l'hydro n'a pas influé d'aucune façon sur sa valeur.

Deux autres reventes sont moins significatives parce que les terrains n'ont qu'un seul acre et qu'elles ont été réalisées en 1976. Il en va de même quant aux superficies impliquées du développement de l'autre côté de la route réalisé par J. René Désormeaux et affectant des emplacements d'un demi acre seulement.

Le Tribunal retient donc cette valeur de base de 10 000 \$ l'acre à proximité de la route 11, valeur qu'il réduit de moitié en fonction du terrain de monsieur Doran qui en est éloigné et pour les autres motifs pour lesquels l'expert de l'exproprié lui-même procède à un ajustement de cette nature. Le terrain Doran est donc évalué à 5 000 \$ l'acre.

Il s'agit cependant dans le présent cas de l'imposition d'une servitude sur la parcelle ci-avant décrite et non de l'expropriation de la lisière elle-même. Les experts Ethier et Leduc déprécient respectivement de 95% et de 100% l'emprise assujettie et le Tribunal estime que le taux de 95% est suffisamment élevé car l'exproprié demeure propriétaire de son immeuble. Ce taux est retenu parce qu'il semble justifié dans ce cas d'espace et qu'il est offert par le corps expropriant.

Le Tribunal fixe donc la valeur du droit réel exproprié ou servitude imposée sur le terrain susdésigné à 5 795 \$ suivant les calculs

-15-

ci-après (5 000 \$ x 1.22 a/c x 95%).

L'exproprié réclame en outre à titre de dommages au résidu une indemnité de l'ordre de 24 520 \$.

Le premier de ces résidus, d'une superficie de 0,55 acre, est localisé sur le lot 8-12-2 tout juste à l'extrémité est du terrain "est" de l'exproprié et au delà de la ligne électrique de l'Hydro-Québec.

Monsieur Leduc, parlant au nom de l'exproprié, déprécie ce résidu de terrain dans une proportion de 95%, en alléguant qu'il se trouve maintenant enclavé.

Le Tribunal n'accepte pas cette affirmation, l'exproprié demeurant malgré l'expropriation propriétaire du terrain sous servitude.

Il n'en reste toutefois pas moins que, de l'avis du Tribunal le développement de cette pointe de terrain par l'exproprié est devenu chose très difficile, sinon impossible, à cause et à la suite du présent recours en expropriation.

Le Tribunal n'est cependant pas disposé pour autant à déprécier ce résidu de terrain dans une même proportion que l'emprise sous servitude puisqu'il va de soi que l'usage dont on peut faire l'exproprié est certes supérieur à l'usage du terrain sous servitude.

Suite à l'analyse de la preuve qui lui est soumise, à l'étude des différents plans et croquis versés au dossier et à la visite qu'il a faite sur les lieux, le Tribunal, de par son expérience en vient à conclure qu'il y a lieu de déprécier cette parcelle de terrain dans une proportion de 80%.

Il accorde à l'exproprié, à titre de dommages, pour cette première parcelle en résidu une indemnité de 2 200 \$ (5 000 \$ x 0,55 acre x 80/100).

Le second résidu consiste en un terrain vacant de 1.50 acre qui est contigu, côté ouest, à la ligne de transmission de l'Hydro-Québec. Il fait également partie du lot 8-12-2. Le dernier résidu qui fait l'objet de la réclamation susmentionnée comprend la résidence elle-même et le terrain restant, soit le lot 8-12-1.

-16-

Le Tribunal n'est pas enclin au départ à accorder à l'exproprié les sommes d'argent qu'il réclame pour le terrain vacant, pas plus d'ailleurs que pour le terrain construit.

La situation de l'exproprié présente toutefois ceci de particulier que le but premier pour suivi par ce dernier en choisissant ce site pour y construire sa résidence privée se trouve quelque peu perturbé par l'imposition de la servitude. Monsieur Doran recherchait à la fois la tranquillité la plus complète et une vue panoramique conforme à ses désirs autant de facteurs, suivant son témoignage qui sont affectés au moins, semble-t-il, dans une certaine mesure.

Certes, un acheteur éventuel de la partie construite ou non, mis au choix de différents immeubles, opterait sans doute, de l'avis du Tribunal de se porter acquéreur d'un terrain qui n'est pas coté par semblable ligne électrique, d'autant plus qu'il s'agit bien d'une ligne maîtresse à haute tension et qui nécessite la présence d'un pylône bien visible de l'emplacement où se trouve la résidence.

L'exproprié a pour cette raison droit à un dédommagement qui n'est toutefois pas facile à déterminer car les éléments de preuve mis à la disposition du Tribunal ne permettent pas de le quantifier.

Le Tribunal n'a pas à se prononcer quant aux dommages qui pourraient faire suite à l'érosion, lesquelles, de l'aveu même du procureur de la partie expropriante, sont réservés à l'exproprié, le cas échéant.

Le Tribunal n'est pas pour autant tenu de conclure au rejet de la demande formulée par l'exproprié à titre de dommages pour les autres chefs de réclamation.

Notre plus haute Cour fut déjà appelée à se prononcer dans une situation semblable, dans cette affaire de AILEEN M. DREW -vs- HER MAJESTY THE QUEEN (1) et, pour le bénéfice de la cause sous étude, le Tribunal retient principalement ce qui suit de cette décision de la Cour Suprême:

"In fixing the amount of an award there are other factors, other than the market value of the property expropriated, which must be taken into account but which are not easily calculated. In such cases the tribunal of fact may decide that

(1) (1961) S.C.R. 614

-17-

compensation for such factors can best be appraised in the form of a percentage of the market value. This is but a part of the process of determining value to the owner. Once that value has been assessed in accordance with the rule in Woods Manufacturing Co; Ltd. v. R., (1951) S.C.R. 504, it represents full compensation and the owner is not entitled to an additional amount for compulsory taking".

En matière d'expropriation, nous recherchons d'abord et avant tout la valeur à l'exproprié.

Sur ce point, rappelons les propos de l'Honorable Juge Locke, dans cette même cause de Drew:

"In my opinion, and despite the expression of opinions to the contrary by individual judges in some of the decided cases, I think the reason for the allowance of a percentage of the value of the land as part of the compensation was to provide for damage and expense of this nature.

There was nothing of this nature to consider in Lavoie's case. Since such an allowance cannot be determined with complete accuracy, I think that, while the method is perhaps not the most desirable way of determining the damages, it is permissible to estimate them as some percentage of the value of the property to the owner, other than that part of it to be attributed to such loss or damage. It was in this manner that the allowance was computed in Diggon-Ribben Ltd v. The King, Frei v. The Queen and in Gagetown Lumber Co. Ltd v. The Queen."

Le Tribunal croit juste et équitable d'arbitrer les dommages autres que ceux pouvant découler, le cas échéant, de l'érosion, à 10% de la valeur de la résidence et d'un emplacement approprié. Il est évident qu'une grande partie du lot 8-12-1 s'éloigne de la ligne de transmission et n'est pas dépréciée ou si peu.

L'expert Leduc estime à 65 000 \$, la valeur de l'immeuble construit au moyen de 4 ventes qui nécessitent bien des ajustements. Il obtient, par ailleurs, 66 300 \$ par l'approche du coût de construction mais il englobe dans chacune des méthodes la superficie globale du lot 8-12-1 de 4.2 acres à un taux de 6 500 \$/acre.

La vente numéro I à 52 000 \$ apparaît

-18-

à plusieurs points de vue offrir les meilleurs indices pour établir la valeur des bâtisses et emplacement appartenant à l'exproprié. D'abord, c'est la seule vente réalisée avant le dépôt du plan imposant la servitude et elle s'est réalisée à l'époque où monsieur Doran construisait sa maison.

Il n'y a pas d'ajustements à faire pour le temps et la qualité de la construction de la maison sur cette vente. I compense pour la faible étendue du terrain suivant les correctifs mêmes de l'expert de l'exproprié. De la même manière, la piscine creusée et l'abri pour l'automobile que l'on retrouve sur le terrain de la susdite vente apportent une plus-value au moins égale à celle que l'on pourrait attribuer à la maison Doran dont les dimensions sont apparemment plus grandes.

Il y a donc lieu de retenir le chiffre de 52 000 \$ pour le terrain construit d'autant plus qu'il est corroboré par l'approche dite du coût si l'on réduit quelque peu la surface impliquée. De fait, l'expert Leduc attribue 39 000 \$ pour la construction, le reste étant pour le terrain.

Le Tribunal accorde donc à l'exproprié à titre de dommages la somme de 5 200 \$ (52 000 \$ X 10%).

**FRAIS D'EXPERTISE:**

L'exproprié réclame également ses frais d'expert, chiffrés à 3 725 \$ comme il appert du compte produit par monsieur Leduc comme pièce I-3. Ce compte comporte une première facture de 1 725 \$ et une seconde de 1 500 \$ auquel il faut ajouter 500 \$ pour le temps consacré pour les fins de l'enquête et de l'audition conformément à la déclaration de l'expert Leduc.

Le rapport d'expertise et le témoignage de monsieur Leduc ont aidé considérablement le Tribunal dans ses recherches pour fixer le montant de l'indemnité. Le compte a cependant été contesté par la partie expropriante surtout quant au nombre d'heures consacrées au travail.

Le Tribunal est bien d'avis que le compte est bien justifié selon les explications données par monsieur Leduc sauf qu'il y a lieu de l'avis du Tribunal de réduire de 1 250 \$ à 1 000 \$ les charges concernant l'étude, les recherches et commentaires sur le rapport préparé par l'Hydro-Québec et ce même si le premier rapport était apparemment plus volumineux que celui qui a été produit.

-19-

En conséquence, le Tribunal accorde à l'exproprié pour ses frais d'expertise la somme de trois mille quatre cent soixante-quinze dollars (3 475 \$).

**SOMMAIRE DE L'INDEMNITÉ:**

Emprise de la servitude	5 795 \$
Résidu à l'est de la servitude	2 200 \$
Autres dommages	5 200 \$
Frais d'expertise	<u>3 475 \$</u>
	16 670 \$

**INDEMNITÉ ADDITIONNELLE:**

L'exproprié réclame en outre l'indemnité additionnelle prévue à l'article 68 de la Loi sur l'expropriation.

Cette expropriation s'est effectuée par le dépôt d'un plan le 14 janvier 1975 conformément aux prescriptions du code de procédure civile en vigueur à l'époque. Cependant, ce n'est que le 30 octobre 1981 que l'avis d'expropriation a été signifié à l'exproprié.

Par ailleurs, l'offre initiale de la partie expropriante au dossier était de 2 840 \$, offre qui n'aurait sûrement pas ouvert la porte à un dialogue avec l'exproprié. Ce sont là autant de raisons d'après la jurisprudence pour conclure que ce dernier a droit à une indemnité additionnelle.

POUR CES MOTIFS et pour lui tenir lieu de la valeur de la servitude expropriée et de tout dommage pouvant résulter de la présente expropriation, le Tribunal:

ORDONNE à l'expropriante de payer à l'exproprié:

- 1- l'indemnité principale qu'il fixe à la somme de SEIZE MILLE SIX CENT SOIXANTE-DIX dollars (16 670 \$), mais tenant compte de toute avance mise à sa disposition;
- 2- les intérêts au taux légal sur 13 195 \$ (compte tenu de toute avance mise à sa

-20-

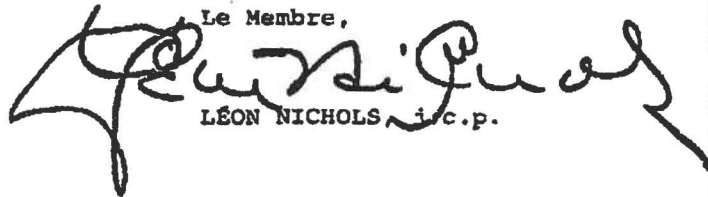
disposition) à compter du 14 janvier 1975, date de la prise de possession, et sur 3 475 \$ à compter d'aujourd'hui;

- 3- sur ladite somme de SEIZE MILLE SIX CENT SOIXANTE-DIX dollars (16 670 \$), et à compter du 14 janvier 1975, un pourcentage égal à l'excédent du taux d'intérêt fixé suivant l'article 28 de la Loi du ministère du Revenu (1972, ch. 22) sur le taux légal d'intérêt, tenant compte de toutes les variations survenues depuis son existence.

ORDONNE de plus à l'expropriante de payer à l'exproprié les frais distracts en faveur de ses procureurs et taxés comme ceux d'une action après jugement au fond au montant de SEIZE MILLE SIX CENT SOIXANTE-DIX dollars (16 670 \$), avec intérêts sur ces frais au taux de 5% l'an, à compter d'aujourd'hui.

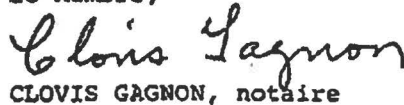
MONTREAL, 31 juillet 1984

Le Membre,



LEON NICHOLS, i.c.p.

Le Membre,



CLOVIS GAGNON, notaire

COPIE CONFORME

  
GREFFIERE-AJOINTE  
TRIBUNAL DE L'EXPROPRIATION

M<sup>es</sup> Gadbois, Legault et Heurtel  
(M<sup>e</sup> Jocelyne Paquette)  
Procureurs de l'expropriante

M<sup>e</sup> McDougall, Lemay  
Procureurs de l'exproprié