



**PROJET DE CONSTRUCTION
D'UNE AUTOROUTE DANS L'AXE DE LA ROUTE 185 ENTRE
RIVIÈRE-DU-LOUP ET LA FRONTIÈRE DU NOUVEAU-BRUNSWICK
TRONÇON CABANO-NOUVEAU-BRUNSWICK**

**DÉTOURNEMENT D'UNE ROUTE
LOIS ET JURISPRUDENCE**

Octobre 2006

Le ministère des Transports du Québec (MTQ) dédommage-t-il à la suite d'une réclamation pour perte ou diminution de commerce après le détournement permanent d'une route ?

Actuellement, il n'existe plus de lois en ce sens. En effet, depuis juin 1998, le deuxième alinéa de l'article 28 de la Loi de la voirie a été abrogé. Ce deuxième alinéa exonérait le ministère des Transports de toute responsabilité concernant, entre autres, la perte ou diminution de commerce, d'une dépréciation à la valeur de la propriété ni d'autres dommages ou inconvénients, à la suite d'un détournement permanent d'une route (perte d'achalandage en raison de la diminution du trafic). Il faut mentionner que l'article 28 remplaçait depuis 1993, l'article 89 de cette même loi.

Toutefois, même s'il n'existe plus d'article de loi qui détermine clairement la non-responsabilité du MTQ pour toute réclamation de perte ou diminution commerce à la suite d'un détournement permanent d'un chemin, la jurisprudence récente permet de croire que le MTQ ne peut être condamné à verser une compensation quelconque pour un détournement permanent de chemin. En effet, dans une cause récente, soit celle de M. Denis Hickey « partie expropriée » et le MTQ « partie expropriante », dont l'ordonnance a parue le 18 janvier 2001, il est démontré hors de tout doute, qu'il y a une jurisprudence constante des tribunaux qui est à l'effet que :

« Celui qui s'installe en se basant sur l'achalandage de la route ne détient aucun droit acquis au trafic qui circule sur une route pas plus que le changement de tracé d'une route ne confère de droit acquis à un tel dommage (diminution du chiffre d'affaires) ».

Nous vous joignons une copie de cette ordonnance et aux pages 8, 9 et 10, on résume les faits avec quatre autres citations de d'autres jurisprudences pour appuyer le jugement des commissaires dans la présente cause.

À titre d'information, nous vous incluons également une ordonnance de la Cour supérieure, soit « Rock Lacroix et le Salon du foyer & Flammes inc. contre le MTQ » dont la cause a été entendue en 1983. Ce jugement, basé sur l'article 89 de la Loi de la voirie en vigueur à l'époque, fait bien la distinction entre un détournement permanent et temporaire de chemin (pages 7 et 8) pour la compensation d'un dommage pour perte ou diminution de commerce.

En dernier lieu, il faut mentionner que des causes de réclamations pour ce type de dommages sont de plus en plus rares, puisqu'il est déjà acquis dans le milieu juridique qu'un dommage à la suite d'un détournement permanent d'une route n'est pas compensable, et ce, en autant que le propriétaire a un accès sur une voie publique.

TÉLÉCOPIEUR

C A N A D A

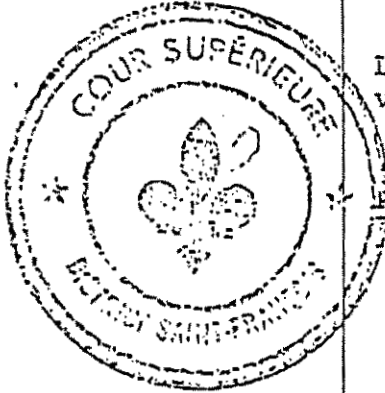
PROVINCE DE QUEBEC
DISTRICT DE ST-FRANCOIS

COUR SUPERIEURE

NO: 450-05-000624-80

Le 22 ième jour de novembre, mil neuf cent quatre-vingt-trois.

PRESIDENT: - L'Honorable Juge CARRIER FORTIN.



ROCK LACROIX, commerçant, domicilié et résidant au 10229 boulevard Bourque, à Rock Forest, district de St-François, et
SALON DU FOYER & FLAMMES INC., corporation légalement constituée, ayant sa principale place d'affaires au 10229 boulevard Bourque, à Rock Forest, district de St-François,

Demandeurs,

-vs-

LE MINISTRE DES TRANSPORTS, 255 Boul. Crémazie est, à Montréal, district de Montréal,

et

LE PROCUREUR GENERAL DU QUEBEC, représentant Sa Majesté du Chef du Québec,

Défendeurs.

MINISTÈRE DES TRANSPORTS DIRECTION TERRITORIALE		31-33	VOIR	VU
<input type="checkbox"/> DIRECTION				
<input type="checkbox"/> INV. ET PLANS				
<input type="checkbox"/> PROJETS	3 1 MAI 2001			
<input type="checkbox"/> GESTION				
<input type="checkbox"/> PERSONNEL	Dossier			
<input type="checkbox"/> LIAISONS	REBUT			

J U G E M E N T

En 1979, le demandeur Rock Lacroix était pro-

450-05-000624-80

2..

priétaire d'immeubles longeant le boulevard Bourque, à Rock Forest. Il louait ses bâtisses à Salon du Foyer et Flammes Inc. dont il est le principal actionnaire. Ce boulevard était à quatre voies de circulation, en deux sens, séparé par un terre-plein, direction est-ouest, et reliant plus particulièrement Deauville à Omerville et Magog. Les demandeurs avaient un accès immédiat à la travée nord du boulevard que les automobilistes, circulant de l'est à l'ouest, pouvaient emprunter pour venir chez eux. Par contre, ceux qui circulaient sur la travée sud, de l'ouest à l'est, devaient pour se rendre chez les demandeurs continuer quelque mille pieds plus loin, utiliser une traverse et revenir sur la travée nord.

Au début de juin 1979, le Ministère des Transports entreprit la construction de l'Autoroute 55. Le plan prévoyait que la travée nord du boulevard Bourque devenait la route 112 à sens unique, est-ouest, alors que la travée sud du boulevard servait d'emprise pour la travée nord de l'Autoroute 55. La travée sud ainsi que la route 112 à sens unique ouest est étaient des constructions nouvelles. Les plans prévoyaient une sortie de l'autoroute sur la travée est-ouest de la route 112 à quelque mille pieds à l'est de l'immeuble du demandeur et un accès à environ 400 pieds à l'ouest. Devant ces plans qui lui ont été communiqués, le demandeur avait décidé de

450-05-000624-80

3.-

continuer l'opération de ses commerces au même endroit.

Les travaux terminés, les automobilistes qui circulaient sur l'Autoroute 55, direction ouest, pouvaient sortir sur la route 112 près de Deauville, à environ trois quarts de mille du demandeur. La voie d'accès à l'ouest a été construite à 400 pieds de ces commerces telle que prévue.

Pour exécuter les travaux, le Ministère des Transports a d'abord construit la voie sud de la route 112 dans les deux sens pendant qu'il détournait toute l'emprise de l'ancien boulevard Bourque. En fait, la travée nord a été complètement fermée à l'est des commerces du demandeur, interdisant même l'accès au chemin transversal allant à St-Elie d'Orford, sauf en front de ses lots. Mais cette portion a été tellement bouleversée que son utilisation était inadéquate et dangereuse. On y pénétrait par une traverse partant de la travée sud de la route 112 à travers les travaux de construction des emprises de l'Autoroute 55. Comme résultat, les automobilistes circulant de l'est à l'ouest sur la travée sud de 112 s'ils voulaient aller aux commerces du demandeur devaient prendre la traverse et revenir sur leurs pas dans un chemin impraticable. Même chose pour

450-05-000624-80

4.-

ceux qui venaient de l'ouest à l'est.

Le demandeur soutient d'abord qu'il a droit à des accès immédiats à l'Autoroute 55, qu'il en est privé et qu'en conséquence une partie de la circulation est détournée de ses commerces lui faisant subir une perte de revenus.

De plus, il réclame des dommages plus immédiat qu'il a subis pendant l'exécution des travaux, savoir diminution importante de clientèle.

Enfin, il réclame une somme de \$1,000.00 pour la pose de tuyaux sur son terrain sans procédure d'expropriation.

Il faut nous prémunir de confondre les dispositions de la Loi des cités et villes ou du Code municipal concernant l'ouverture et la fermeture des chemins avec celles de la Loi de la voirie. Dans le premier cas, les citoyens ne peuvent obliger une corporation municipale à ouvrir des chemins mais lorsqu'ils existent la corporation peut les fermer mais doit payer aux propriétaires riverains des dommages s'ils en subissent. Les dispositions de la Loi de la voirie sont tout autres. Le chapitre de V-8, L.R.Q. 1977, prévoit à la Section II "De la construction des routes et des ponts" que le Ministre

450-05-000624-80

5.-

des Transports peut construire des routes suivant les pouvoirs que lui accorde l'article 10. Et plus spécialement l'article 12 spécifie ce qui suit:

"12. Le ministre peut acquérir toutes les servitudes perpétuelles ou temporaires qui lui paraissent désirables pour tout chemin ou pont construit ou projeté, et notamment:

c) La servitude de non-accès au chemin public avec interdiction de pratiquer aucune ouverture dans la clôture le long du chemin;

d) La servitude de ne pas bâtir, interdisant d'ériger ou de rebâtir aucune construction sur la lisière de terrain désignée."

Et l'article 13 ajoute:

"Le ministre acquiert ces servitudes par entente avec le propriétaire ou par le dépôt d'un plan et d'une description selon la procédure d'expropriation."

Le ministre peut donc construire des routes s'il le décide pour le service de tous les citoyens et il faut conclure des articles précités que tout propriétaire d'immeuble a le droit de s'ouvrir un accès sur la route à moins que par l'article 12 le ministre obtienne une servitude de non-accès qui peut faire l'objet d'une indemnité.

Dans la présente cause il est évident que les immeubles du demandeur ne sont pas bornés immédiatement par l'Autoroute 55 mais bien par la nouvelle

450-05-000624-80

6.-

route 112 (sens unique est-ouest) sur laquelle les demandeurs ont un accès immédiat et qui remplace le boulevard Bourque. Le demandeur ne peut donc réclamer un droit d'accès à l'autoroute et le Ministre des Transports n'avait pas à requérir une servitude de non-accès.

Les demandeurs jouissent du même service réel qu'autrefois mais il ne fait pas de doute que ces nouvelles constructions ont affecté les opérations commerciales de la demanderesse, en déviant une grande partie de la circulation automobile. Elle exerçait trois opérations: une station de service d'essence avec comptoir-lunch, un atelier de foyers pour maison et la vente d'ornements de parterre. La vente de l'essence est reliée immédiatement à la circulation des véhicules-automobiles. Quant au commerce des foyers il était plutôt relié à l'exercice de la profession du demandeur qui est un plombier. Pour les ornements de parterre, étalés sur le terrain, ils attiraient en partie la clientèle passante.

Auparavant le boulevard Bourque était la grande voie reliant Sherbrooke à Montréal et les automobilistes devaient nécessairement passer devant les commerces des demandeurs. La station d'essence occupait un poste stratégique au début de l'autoroute des Cantons de l'Est. Aujourd'hui, à moins d'avoir

450-05-000624-80

7..

un motif spécial pour emprunter la route 112, la majorité des automobilistes utilisent l'Autoroute 55 qui s'abouche directement à l'Autoroute des Cantons de l'Est. La preuve exposée par l'expert des demandeurs démontre à l'évidence que tous ces changements ont causé directement une perte de revenus à la compagnie demanderesse. A-t-elle droit à une indemnité?

Il importe de citer au texte l'article 89:

"89.- Le ministre des transports n'est pas responsable des dommages suivants:

- a) Tous dommages causés par la faute d'un constructeur ou entrepreneur d'une route ou d'un pont durant l'exécution des travaux de construction ou d'amélioration qui auront été confiés par le ministre à ce constructeur ou entrepreneur;
- b) De toute perte ou diminution de commerce, de toute dépréciation à la valeur d'une propriété et de tous autres inconvénients occasionnés par le détournement d'un chemin ou par la construction ou la reconstruction d'un pont ou par l'élimination d'une traverse à niveau."

Les procureurs ont discuté devant nous de l'interprétation du mot "détournement." S'agit-il de détournement permanent ou temporaire? On a cité la Loi d'Interprétation et les autorités pertinentes. Nous croyons que lorsque le législateur parle de détournement d'un chemin à l'article 89 il signifie le déplacement de l'assiette d'un chemin qui est un ouvrage permanent car dans la même phrase il parle de la construction ou la reconstruction d'un pont ou l'élimination d'une traverse à niveau. Il est évi-

450-05-000624-80

8.-

dent qu'il ne s'agit pas d'ouvrage temporaire.

Par ailleurs, lorsque le législateur veut parler d'un détournement temporaire il exprime bien son intention par l'article 12 a) qui spécifie que le ministre peut acquiescer:

"a) La servitude de passage: pour le transport des matériaux, l'accès à une carrière ou sablière, ou le détournement de la circulation pendant la construction ou la réfection d'une route ou pont;" (souligné par le Tribunal).

Il faut conclure que le Ministère des Transports a détourné d'une façon permanente l'assiette du boulevard Bourque qui était la grande voie de circulation principale pour y substituer l'Autoroute 55. Il a construit devant la propriété du demandeur la route 112. En conséquence, suivant le paragraphe b) de l'article 89, le demandeur et la demanderesse ne peuvent réclamer une indemnité suite au détournement de ce chemin pour perte ou diminution de commerce ou dépréciation de la valeur de leurs propriétés.

Tout autres cependant sont les inconvénients subis par les demandeurs pendant la construction de la route et qui leur ont causé des dommages.

Si les plans préliminaires et définitifs du Ministère des Transports avaient été le détournement

450-05-000624-80

9.-

du boulevard Bourque avec servitude de non-accès et sans aménagement de la route secondaire 112, les demandeurs n'auraient eu d'autre alternative que de fermer complètement leurs commerces ou voir à s'aménager à leurs frais un accès sur une autre route publique, tel par exemple le chemin reliant St-Elie d'Orford à l'autoroute. Se fiant aux plans qui conserveraient la route 112, ils ont décidé de continuer leurs opérations car ils y avaient un droit d'accès. Le ministère a prévu lui-même d'aménager une voie de circulation pendant les travaux non seulement pour les demandeurs mais aussi pour relier la route 112 ouest-est au chemin de St-Elie d'Orford par un chemin temporaire. Il fallait que ce chemin facilite une circulation normale et sans danger tant pour les demandeurs que pour leurs clients éventuels. Le ministère n'avait pas à acquérir des servitudes pour le détournement temporaire de la circulation, pendant les travaux, puisqu'il était propriétaire du terrain, du moins en ce qui concerne ce litige. Ayant assumé de fournir ce service, autant pendant les travaux qu'après, il avait une obligation de résultat.

La preuve révèle que les travaux ont débuté le 6 juin 1979 pour se terminer pratiquement le 20 novembre 1979 en ce qui concerne les demandeurs. Sur une longueur de 250 pieds on a construit un che-

450-05-000624-80

10...

min en gravier qui n'était pas propre à une circulation automobile normale et impraticable à certains intervalles. Une bordure de ciment, par exemple, a été construite à un niveau trop élevé et un automobiliste en la franchissant a brisé son système d'échappement. La situation a ainsi prévalu pendant trois semaines alors que la bordure a été cassée et abaissée.

Toutes les structures, y compris l'assiette de la route en face de la propriété du demandeur, ont été complètement bouleversées: on a creusé des tranchées pour égouts, effectué des descentes et des montées et accumulé des tas de gravier. L'ingénieur du défendeur admet qu'à différents intervalles les demandeurs avaient été entièrement empêchés d'entrer s
leurs propriétés pendant deux semaines. Bref des gros travaux ont été faits en juillet et août; le 2 octobre le gravier brut était étendu et le 16 octobre le pavage était fait sur la route 112. Cependant les demandeurs fixent la circulation normale au 17 novembre, date où on a abaissé la bordure de ciment.

Il faut conclure que les demandeurs ont été privés totalement et partiellement d'un accès convenable à leurs immeubles, causé directement par les travaux de construction du défendeur, pendant cinq

*Dommages
pour perte d'accès*

450-05-000624-80.

11,-

mois et demi et ont subi des dommages.

M. Paul Jacques, évaluateur agréé dont la compétence comme expert a été acceptée par le tribunal, a fait une étude exhaustive des ventes d'essence effectuées par le demandeur, avant son incorporation, et par la demanderesse, de 1971 à 1981, en se servant des rapports de vente officiels de la compagnie Shell. Il a pu ainsi établir la moyenne des ventes journalières pour chaque qualité d'essence ainsi que le profit brut réalisé par le vendeur. Comme le tribunal accorde une période de cinq mois et demi et que les dépenses en taxes, loyers, salaires n'ont pas diminué pendant cette période, le profit brut est acceptable comme perte réelle et s'établit comme suit:

8 juin au 20 novembre: 165 jours

1236 litres x 165: 203,940 litres répartis comme suit

Super	: 23%	= 46,906.2	à 0.067	\$ 3,142.72
Ultra	: 41%	= 83,615.4	à 0.061	\$ 5,100.54
Régulier	: 36%	= 73,418.4	à 0.049	\$ 3,597.50
		<u>203,940 litres</u>		<u>\$ 11,840.76</u>

Il a été difficile au demandeur de fournir des chiffres précis vu l'incorporation de ses compagnies en 1978 et les changements dans ses rapports financiers. Le tribunal doit arbitrer les autres dommages en se basant sur le témoignage du demandeur et de son épouse et de l'opinion de l'évaluateur qui a

450-05-000624-80

12.-

examiné les lieux, les rapports financiers des années précédentes et s'est appuyé sur l'état d'autres commerces du genre. Il doit tenir compte des conséquences financières dans le crédit bancaire du demandeur qui se sont produites dans la même période alors que dans le passé il bénéficiait d'une situation financière satisfaisante. Le tribunal évalue donc à \$500.00 la perte de profits pour la vente des ornements de parterre et à \$2,400.00 la perte de revenus des opérations du comptoir-lunch. La preuve et les autres documents ne justifient pas d'accorder des dommages pour le commerce des foyers ni au demandeur pour perte de loyer.

Le demandeur personnellement a droit à une indemnité de \$2,000.00 pour les inconvénients subis pendant les travaux et plus spécialement pour les frais qu'il a dû encourir tels que honoraires de notaire, augmentation du taux d'intérêt et autres pour obtenir par ses engagements personnels les crédits nécessaires à ses opérations vu la perte de revenus immédiats pendant la période indiquée.

Il est admis que le ministère a installé des tuyaux d'égoûts sur la propriété du demandeur sans expropriation et que celui-ci a ainsi droit à une indemnité de \$1,000.00.

450-05-000624-30

13.-

À l'audience, les défendeurs, par leur procureur, ont renoncé à invoquer l'exception prévue au paragraphe a) de l'article 89 (c. V-8, L.R.Q. 1977). Les deux parties ont également convenu, après enquête, que l'article 88 de cette loi ne s'appliquait pas et qu'en conséquence le tribunal avait juridiction pour décider de ce litige.

PAR CES MOTIFS: LE TRIBUNAL:

ACCUEILLE en partie l'action et CONDAMNE les défendeurs à payer au demandeur personnellement la somme de trois mille dollars (\$3,000.00) et à la demanderesse, Salon du Foyer & Flammes Inc., la somme de quatorze mille sept cent quarante dollars et soixante seize cents (\$14,740.76), le tout avec intérêts au taux légal depuis la date de l'assignation, et l'indemnité prévue à l'article 1056 c) du Code civil, soit: 15% jusqu'au 1er janvier 1982, 10% du 1er janvier 1982 au 1er janvier 1983; 16% depuis le 1er janvier 1983 jusqu'au 1er mai 1983 et 15% depuis le 1er mai 1983, avec les frais, y compris les frais de l'expert établis de consentement à la somme de \$1,200.00.

VRAIE COPIE

Aselin
OFFICIER AUTORISÉ

La... ..
J.C.S.

450-05-000624-80

14..

Procureur des demandeurs:
Me Gaëtan Grenier

Procureur des défendeurs:
Me Guy Roy.

Autorités consultées par le tribunal:

Donat Landry vs Ministère des Transports et P.G.
du Québec, 1978 C.S., p. 1096;

Bérubé vs Proc. Gén. & Al, 1976 C.S., p. 159;

Germain Dupont vs Sintra Inc. et le Proc. Gén. du
Québec et le Ministre des Transports, C.S. district
de Richelieu, no 765-05-000462-76, l'Hon. Juge
Marcel Nichols, 2 avril 1980;

Ville de Montréal vs Léandre Robidoux, 1979 C.A.,
p. 86;

Drolet vs Ministre de la voirie, 1970 R.L., p. 321;

Levesque vs Ministre de la voirie de la province de
Québec & Al, 1975 C.A., p. 227;

Interprétation des lois par Pierre-André Côté,
p. 214 à 240.

Tribunal administratif du Québec

Section des affaires immobilières

Date : 18 janvier 2001

Dossier : SAI-M-044704-9301

Membres du Tribunal :

Denis Bisson, ingénieur, évaluateur agréé
Robert Aird, notaire

LE PROCUREUR GÉNÉRAL DU
QUÉBEC
(agissant pour le MINISTRE DES
TRANSPORTS)

Partie expropriante

c.

DENIS HICKEY

Partie expropriée

DÉCISION

[1] Le présent recours fait suite à un avis d'expropriation déposé à la Chambre de l'expropriation de la Cour du Québec, le 3 juillet 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*¹ et des dispositions transitoires prévues à la *Loi sur l'application de la Loi sur la justice administrative*².

[2] En effet, depuis le 1^{er} avril 1998, le Tribunal administratif du Québec constitué par la *Loi sur la justice administrative*³ dispose des recours déjà entrepris devant la Chambre de l'expropriation de la Cour du Québec⁴.

[3] Pour fins d'utilité publique et plus particulièrement pour interdire l'accès à la route 105 aux fins d'assurer la sécurité, l'expropriante a déposé au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Gatineau, le 19 juin 1997 sous le numéro 357296, un avis d'expropriation ayant trait à l'imposition d'une servitude perpétuelle de non-accès en regard de la propriété de la partie expropriée.

[4] Les droits acquis par expropriation sont ainsi décrits par l'arpenteur-géomètre André Defayette selon la description accompagnant l'avis d'expropriation, le tout tel qu'il apparaît au feuillet no 3C/4 du plan numéro 622-87-KO-154, déposé au greffe de la Chambre de l'expropriation à Montréal :

«Servitude de non-accès à acquérir

La partie du lot numéro 5B, ci-après décrite, du Rang 10, du cadastre officiel du CANTON DE WAKEFIELD, de la circonscription foncière de GATINEAU, de la municipalité de LA PECHE, SD., située au Nord-Est de la ligne indiquée par les points numéros 25-26-27 (FONDS SERVANT) est grevée d'une servitude de non-accès à la route 105, (ptie lot 600) (FONDS DOMINANT), avec interdiction de pratiquer des ouvertures à travers ladite ligne.

¹ L.Q. 1996, c. 54, a. 32.

² L.Q. 1997, c. 43, a. 829 et 835.

³ Supra, note 1, a. 14.

⁴ Supra, notes 1 et 2.

Fonds-servant

Une partie du lot cinq B (ptie lot 5B), du Rang 10, du cadastre officiel de WAKEFIELD, de la circonscription foncière de GATINEAU, de la municipalité de LA PECHE, SD., de figure irrégulière, bornée et décrite comme suit: vers le Nord-Est par une partie du lot 5B, mesurant le long de cette limite soixante-treize mètres et quatre-vingt-douze centièmes (73,92); vers le Sud-Est par une partie du lot 5B, mesurant le long de cette limite dix mètres (10,00); vers le Sud-Ouest par une partie du lot 600, étant la route 105, mesurant le long de cette limite cinquante-neuf mètres et cinq centièmes (59,05), l'extrémité Sud-Est de cette dernière ligne étant le point à rattacher et quatorze mètres et quatre-vingt-huit centièmes (14,88); vers le Nord-Ouest par une partie du lot 5B, mesurant le long de cette limite dix mètres (10,00). Le point à rattacher de ladite parcelle est situé à une distance de 251,79 mètres mesurée vers le Nord-Ouest à partir du coin Nord-Ouest du lot 5B-1.

SUPERFICIE: 714,6 mètres carrés.»

[5] La partie expropriante produisait, dès le 3 juillet 1997, une offre détaillée ainsi libellée :

«OFFRE DÉTAILLÉE

LE PROCUREUR GÉNÉRAL DU QUÉBEC (agissant pour le MINISTRE DES TRANSPORTS), déclare que l'indemnité due à l'exproprié s'élève à la somme de 200 \$ et est détaillée comme suit :

DOMMAGES : 200 \$

TOTAL : 200 \$

SAINT-LAURENT, GAGNON
Procureurs de l'expropriant»

[6] Le Tribunal souligne que cette offre d'indemnité a été amendée à l'audition au montant de 300 \$ afin de correspondre à la conclusion du rapport⁵ d'expertise de l'expropriante.

[7] La partie expropriée, en début d'audience, avec la permission du Tribunal et l'accord de la partie expropriante, dépose au dossier sa comparution ainsi que la réclamation au montant de 32 800 \$ détaillée comme suit :

⁵ Pièce R-1.

**«DEMANDE D'INDEMNITÉ
(article 46 et 58 Loi sur l'Expropriation)**

L'EXPROPRIÉ EXPOSE CE QUI SUIT:

A - LA RÉCLAMATION

1. Il réclame la somme de 32 800,00 \$ pour les dommages découlant du droit réel immobilier exproprié et des conséquences des travaux réalisés par l'EXPROPRIANT. Ces dommages se détaillent comme suit:

a) perte de revenu (dommages):	30 800,00 \$
b) frais de relocalisation de l'enseigne:	1 000,00 \$
c) troubles et ennuis:	1 000,00 \$

TOTAL (outre les frais d'expert): 32 800,00 \$

B - LES DOMMAGES

2. Dans les faits, l'EXPROPRIÉ exploitait une entreprise de "pretzell" sur une partie du lot 5B, Rang 10, Canton de Wakefield, dans la municipalité de La Pêche et ce, depuis l'année 1990.
3. La déviation du chemin Route 105 a causé des dommages importants à l'EXPROPRIÉ, notamment les suivants:
- a) perte de clientèle;
 - b) baisse du chiffre d'affaires du commerce;
 - c) perte de droits acquis;
 - d) perte d'accès à un chemin public achalandé;
 - e) perte d'avantages de l'accès à une voie publique achalandée;
 - f) privation de droits dans l'exercice du droit de propriété et dans l'exploitation du commerce exploité;
 - g) pose de nouvelle annonce publicitaire;
 - h) vente du commerce pour 33 000,00 \$ en 1995 alors qu'il avait été acheté pour 75 000,00 \$ en 1986.
4. L'EXPROPRIÉ subi un préjudice particulier, distinct des inconvénients habituels des autres citoyens puisque les autres propriétaires n'ont pas de commerce comme celui de L'EXPROPRIÉ.
5. Par conséquent, l'EXPROPRIÉ a droit de toucher l'indemnité demandé au paragraphe 1 de cette déclaration avec les intérêts et les frais d'expertise.

C - LES CONCLUSIONS RECHERCHÉES

- AA - **ACCUEILLIR** la demande d'indemnité de l'EXPROPRIÉ.
- BB - **ORDONNER** à l'EXPROPRIANT de payer à L'EXPROPRIÉ la somme de 32 800,00 \$ pour le compenser des dommages subis par lui à la suite des procédures d'expropriation prise par l'EXPROPRIANT dans cette affaire,

avec les Intérêts légaux et les intérêts supplémentaires prévus à l'article 1619 du Code Civil du Québec ou l'équivalent, à partir du 23 mai 1997, et les frais d'expertise en sus.

CC - Le tout avec dépens.

Hull, le 14 octobre 2000

Me PAUL FRÉCHETTE
Procureur de l'EXPROPRIÉ»

[8] La prise de possession des droits expropriés est intervenue le **24 juillet 1998**, selon un avis de transfert portant le numéro d'inscription 366325 publié le 9 juin 1998 au Bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Gatineau. C'est à cette date que doit être évaluée l'indemnité à l'exproprié.

PREUVE DE LA PARTIE EXPROPRIANTE

[9] La partie expropriante a d'abord fait entendre monsieur Mario Jacob, évaluateur agréé, lequel produit son rapport d'expertise⁶ visant à établir l'indemnité à l'exproprié.

[10] Monsieur Jacob explique au Tribunal qu'au moment de l'imposition de la servitude de non-accès (24 juillet 1998), la route numéro 105 avait déjà fait l'objet d'un réaménagement en 1994 ; l'ancienne route 105 située en façade de la propriété de monsieur Hickey et où se retrouvent les deux entrées donnant accès au chemin public, est devenue le chemin O'Connor permettant de rejoindre la nouvelle route numéro 105 à courte distance.

[11] La nouvelle route numéro 105 est localisée immédiatement à l'arrière de la propriété de l'exproprié sans toutefois y soustraire aucune parcelle de terrain. Ce n'est que 4 ans après la réalisation de ce nouveau tronçon de route que l'expropriante décide de l'imposition d'une servitude de non-accès pour des raisons de sécurité.

[12] Monsieur Jacob témoigne qu'aucun accès physique ne fut aménagé par l'exproprié à la nouvelle route, laquelle se retrouve d'ailleurs en forte déclivité en regard des terrains adjacents. Il

⁶ Supra, note 5.

souligne également que l'immeuble sujet a fait l'objet d'une vente le 28 juillet 1997 et que la partie expropriée, par mention à l'acte de vente⁷, s'est réservée le droit à l'indemnité lié à la présente expropriation et ce, bien que la servitude de non-accès ne fut imposée que le 24 juillet 1998.

[13] Tenant compte de la situation de la propriété, des entrées existantes qui ne sont pas modifiées, de l'absence d'entrée charretière à la nouvelle route et de l'élévation relative de celle-ci, l'expert Jacob considère un dommage nominal de 100 \$ pour le droit de la servitude de non-accès ; il ajoute un montant de 200 \$ pour troubles, ennuis et inconvénients, d'où l'indemnité totale qui s'élève à 300 \$.

[14] Dans le but de faire préciser la date de construction de la nouvelle route numéro 105, sur la période de septembre 1993 à juillet 1994, l'expropriante a fait entendre monsieur Daniel Fortin, chargé de projet, lequel ajoute avoir visité les lieux à plusieurs occasions depuis 1993 et avoir constaté l'absence d'entrée sur la nouvelle route pour l'immeuble de l'exproprié.

PREUVE DE LA PARTIE EXPROPRIÉE

[15] La partie expropriée a fait entendre monsieur Gilles Simard, évaluateur agréé, lequel produit une analyse préliminaire⁸ à l'effet d'une diminution du prix de vente pour le commerce de boulangerie de type "pretzels" effectuée par l'exproprié en 1995 au prix de 33 000 \$.

[16] Monsieur Simard explique au Tribunal que l'exproprié a exploité, comme propriétaire, de 1986 à 1995, sur l'immeuble du chemin O'Connor à Farrelton (ancienne route 105) un commerce de boulangerie du type "Pretzel Shop" dont la clientèle provenait en majeure partie du milieu scolaire et pour le reste, des passants circulant en façade de l'immeuble sur la route numéro 105.

[17] Son analyse comparative des états financiers⁹ dudit commerce pour les années 1990 à 1994 lui indique, pour l'année 1994, un revenu net de 21 554 \$, d'où un multiplicateur du revenu net de 1,53 à partir du prix de vente (33 000 \$ + 21 554 \$ = 1.53), au lieu de sa projection d'un revenu net ajusté de 41 711,60 \$ ayant dû

⁷ Pièce R-2.

⁸ Pièce E-1, onglet 6, pages 19 et 20.

⁹ Pièce E-1, onglet 6, pages 21 à 48.

se réaliser dans la situation où l'ancienne route numéro 105 (conséquemment le flot de circulation) n'ait pas été réaménagée à l'arrière de la propriété de l'exproprié.

[18] Ainsi le prix de vente du commerce en 1995 aurait été de 63 818 \$ (41 711,60 \$ x 1,53), d'où la perte de valeur réclamée au moment de la vente de 30 800 \$, à laquelle l'évaluateur Simard ajoute les frais de relocalisation d'enseignes et les troubles et ennuis pour 1 000 \$ respectivement, d'où la réclamation de 32 800 \$.

[19] Aux questions du procureur de l'expropriante, monsieur Simard admet que l'année financière du commerce de monsieur Hickey se termine au 30 juin et qu'en date du 30 juin 1994, la nouvelle route numéro 105 n'était pas encore ouverte à la circulation (ouverture fin été 1994), ce qui a pour effet de fausser son analyse ; de plus, l'évaluateur Simard ne peut préciser l'objectif de cette analyse de 1996 du fait que l'avis d'expropriation ne fut signifié à la partie expropriée qu'en date du 3 juin 1997, qu'elle vise l'imposition d'une servitude de nonaccès, effective au 24 juillet 1998, d'où l'absence d'expropriation chez monsieur Hickey avant l'avis de 1997 et le transfert de 1998.

[20] Monsieur Denis Hickey a expliqué au Tribunal l'historique de l'opération de son commerce de boulangerie sur la propriété sujet à la servitude de nonaccès et décrit la variation du chiffre d'affaires de son commerce jusqu'au moment de la vente au 1^{er} juin 1995, il précise les difficultés d'accès rencontrées par sa clientèle durant la période des travaux de construction de la route, il déclare de plus avoir vendu son immeuble situé au 15 chemin O'Connor Farrelton, le 25 juillet 1997 (réf. acte de vente)¹⁰ en conservant les droits à l'indemnité liés à la présente expropriation.

DÉCISION DU TRIBUNAL

[21] En premier lieu, le Tribunal cherche à définir clairement l'essence même du recours tel qu'institué et objet du présent dossier.

[22] Les articles 40 et 58 de la *Loi sur l'expropriation*¹¹ fournissent des données pertinentes à cette question :

¹⁰ Pièce R-2.

¹¹ L.R.Q., c. E-24.

«Article 40. L'instance d'expropriation commence par la signification au propriétaire de l'immeuble ou au titulaire du droit réel immobilier à exproprier d'un avis d'expropriation contenant notamment :

1^o la mention du numéro du lot sur lequel les droits sont acquis par expropriation...»

«Article 58. L'indemnité est fixée d'après la valeur du bien exproprié et le montant des dommages qui résultent directement de l'expropriation.»

(Nous soulignons)

[23] Donc les dommages que le Tribunal peut fixer doivent résulter directement de l'expropriation.

[24] Tel que déjà mentionné, le présent avis d'expropriation, signifié à l'exproprié le 3 juin 1997, concerne l'imposition d'une servitude perpétuelle de non-accès, laquelle est devenue effective le 24 juillet 1998, et c'est cet avis qui donne ouverture à la juridiction du Tribunal.

[25] La réclamation de l'exproprié repose sur une perte de valeur suite à la vente du commerce de boulangerie de l'exproprié, intervenue en 1995 et ce, en raison de la diminution importante dans le volume de circulation empruntant la route située en façade dudit commerce, suite au réaménagement du tracé de la route numéro 105 dans la municipalité de Farrelton.

[26] Plusieurs motifs amènent le Tribunal à ne pas retenir le principal poste de la réclamation, soit la diminution de valeur du commerce au moment de la vente par l'exproprié.

[27] Premièrement, aucun lien ne peut exister entre la vente de ce commerce en 1995 et l'avis d'expropriation de juin 1997 ; le Tribunal rappelle que la route numéro 105 a été réaménagée sans expropriation sur l'immeuble de l'exproprié.

[28] En second, contrairement à la preuve de la partie expropriée, la jurisprudence constante des tribunaux est à l'effet que :

«Celui qui s'installe en se basant sur l'achalandage de la route ne détient aucun droit acquis au trafic qui circule sur une route pas plus que le changement de tracé d'une route ne confère de droit acquis à un tel dommage.»¹²

¹² P.G.Q. c. Gordyn, C.S. Terrebonne 700-05-001185-754, 1983-07-07.

[29] En 1939, la Cour supérieure affirmait que :

«Le propriétaire d'un immeuble exproprié pour l'établissement d'une route améliorée ne saurait exiger une somme supplémentaire à raison de ce que la circulation des voitures devant sa porte est devenue presque nulle et qu'il est ainsi privé du commerce des produits de la ferme qu'il faisait avec les passants.»¹³

[30] En 1940, la Cour supérieure refusait d'indemniser un propriétaire en raison de la fermeture d'une route à l'une de ses extrémités :

«La suppression d'une voie publique par une corporation municipale, lorsqu'elle prive le propriétaire riverain de l'issue qu'il avait sur cette voie, donne lieu à une indemnité. Il en est autrement si la route est fermée à l'une de ses extrémités seulement.»¹⁴

(Nous soulignons)

[31] Enfin, la Cour supérieure rendait un jugement similaire dans l'affaire Fletcher :

«Il est de doctrine et de jurisprudence que des dommages doivent être accordés lorsque les nouvelles constructions suite d'une expropriation, constituent une entrave d'accès ou de sortie, lorsqu'à raison de ces nouvelles constructions la propriété est privée de son accès à ou de sa sortie sur la voie publique; mais dans aucun cas, des dommages n'ont été accordés lorsque les nouvelles constructions ou la démolition des anciennes, soit pont ou chemin, ont simplement rendu plus longue la course nécessaire pour se rendre à un endroit où les habitants de la maison ont des affaires.»¹⁵

(Nous soulignons)

[32] De plus, le Tribunal ajoute qu'il n'a pas compétence pour entendre et décider de la réclamation de certains postes de dommages causés par des travaux exécutés par le ministère des Transports, en absence d'un recours particulier.

[33] Antérieurement au 20 juin 1998, le Tribunal avait compétence sur des réclamations pour dommages causés par des travaux exécutés par le ministre des Transports. Cette compétence résultait du deuxième alinéa de l'article 27 de la *Loi sur la voirie*¹⁶ mais il a été abrogé en juin 1998 par la *Loi modifiant la Loi sur la voirie*¹⁷. Il n'y a plus de différence entre une réclamation ordinaire

¹³ Carignan c. Limoges, 1939, R.J.Q. 29.

¹⁴ Lefebvre c. Rigaud, 1940 R.J.Q. 255.

¹⁵ Rigaud (Ville de) c. Fletcher, 1939 R.J. 456.

¹⁶ L.R.Q., c. V-9.

¹⁷ L.Q. 1998, c. 35.

devant les tribunaux de droit commun et une réclamation résultant de travaux de voirie.

[34] Monsieur Denis Hickey a procédé à la vente de son immeuble en date du 25 juillet 1997 et rien dans la preuve soumise au présent dossier laisse penser au Tribunal que cette vente au prix de 75 000 \$ s'est effectuée à rabais en raison de l'existence de l'avis d'expropriation signifié le 3 juin 1997 et décrivant la servitude perpétuelle de non-accès.

[35] Ainsi, à la lumière de la preuve soumise, tant des pièces produites que des témoignages entendus, le Tribunal retient le montant nominal de 100 \$ comme dommage à l'immeuble compensant l'imposition de la servitude de non-accès.

[36] Le Tribunal lie à la présente expropriation la nécessité pour l'exproprié de relocaliser ses enseignes publicitaires afin de conserver une visibilité pour sa clientèle empruntant la nouvelle route numéro 105 et accorde le montant de 1 000 \$ tel que réclamé à ce poste.

[37] Monsieur Hickey réclame un montant de 1 000 \$ à titre de troubles et ennuis causés par l'expropriation et l'expropriante offre 200 \$ pour cet item. Le Tribunal arbitre à 500 \$ ce poste de dommage, considérant la situation vécue et décrite par l'exproprié.

[38] Monsieur Simard a déposé son compte d'honoraires¹⁸ d'expert-évaluateur totalisant un montant de 1 741,36 \$, lequel est contesté par l'expropriante en raison du contenu de l'expertise et de la nature de la réclamation.

[39] Les frais d'expertise sont généralement accordés à la partie expropriée à titre de dommages en considération de l'aide fournie au Tribunal pour conclure ; le Tribunal accorde dans le présent dossier un montant de 1 000 \$ toutes taxes incluses pour ce poste de dommages.

[40] L'indemnité définitive se détaille donc comme suit :

¹⁸ Pièce E-2.

Dommmages :

- valeur de la servitude de non-accès :	100 \$
- frais de relocalisation de l'enseigne :	1 000 \$
- troubles et ennuis :	500 \$
- frais d'expert-évaluateur :	<u>1 000 \$</u>
Total :	2 600 \$

[41] Il est d'usage d'accorder l'indemnité additionnelle prévue à l'article 68 de la *Loi sur l'expropriation* lorsque l'offre détaillée représente un écart suffisant avec l'indemnité définitive établie par le Tribunal. En l'espèce, vu les circonstances propres à la présente cause, il y a lieu d'accorder l'indemnité additionnelle après défalcation de toute indemnité provisionnelle déjà versée et à l'exclusion des frais d'expertise.

[42] **POUR CES MOTIFS**, le Tribunal, pour valoir à l'exproprié de la valeur de la servitude et de tous les dommages lui résultant de cette expropriation :

- **ORDONNE** à l'expropriante de payer à l'exproprié sous réserve des montants déjà versés une indemnité de DEUX MILLE SIX CENTS (2 600 \$) ;
- **ORDONNE** également à l'expropriante de payer à l'exproprié les intérêts au taux légal et l'indemnité additionnelle prévue à l'article 68 de la *Loi sur l'expropriation* sur le montant de MILLE SIX CENTS DOLLARS (1 600 \$), défalcation faite selon leur occurrence de toute indemnité provisionnelle déjà versée depuis le 24 juillet 1998 jusqu'à parfait paiement ;
- **ORDONNE** enfin à l'expropriante de payer à l'exproprié des intérêts au taux légal sur les frais d'expertise ici accordés, soit MILLE DOLLARS (1 000 \$), depuis la date de la présente décision jusqu'à parfait paiement .

Le TOUT avec dépens contre l'expropriante.

DENIS BISSON, ING., É.A.

ROBERT AIRD, NOTAIRE

Avocats de l'expropriante : SAINT-LAURENT, GAGNON
(Me Gabriel Pellerin)

Avocats de l'exproprié : Me Paul Fréchette