

"ANNEXE A"

REÇU LE
09 JUIL 2018

Québec, le 5 juillet 2018

Municipalité de Saint-Arsène
Secrétaire-trésorier
49, rue de l'Église, bureau 101
Saint-Arsène QC G0L 2K0

No dossier TAQ : SAI-Q-140091-0709

Municipalité de Saint-Arsène, partie expropriante c.
Les Entreprises Lavoie Dion Inc., partie expropriée

TRANSMISSION D'UNE DÉCISION

Vous trouverez, ci-joint, copie certifiée conforme de la décision rendue par le Tribunal administratif du Québec dans le dossier mentionné en titre.

Nous vous rappelons qu'en vertu de la loi, il incombe aux parties qui ont produit des documents au dossier d'en reprendre possession, à défaut de quoi, ils pourront être détruits à l'expiration d'un délai d'un an.

Pour toute communication avec le Tribunal, veuillez vous référer aux coordonnées apparaissant en bas de page ainsi qu'au numéro de dossier TAQ ci-dessus.

La Secrétaire du Tribunal

Section des affaires immobilières

575, rue Jacques-Parizeau, Édifice Lomer-Gouin, Québec (Québec) G1R 5R4
Téléphone : (418) 643-3418 1-800-567-0278 Télécopieur : (418) 643-5335 www.taq.gouv.qc.ca

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DU QUÉBEC

Section des affaires immobilières

En matière d'expropriation

Date : 05 JUIL. 2018

Référence neutre : 2018 QCTAQ 06944

Dossier : SAI-Q-140091-0709

Devant les juges administratifs :

SÉBASTIEN CARON
JOSÉE PROULX

MUNICIPALITÉ DE SAINT-ARSÈNE

Partie expropriante

C.

LES ENTREPRISES LAVOIE DION INC.

Partie expropriée



39C358EC55

DÉCISION

Aperçu

[1] Le projet de prolonger la rue des Cèdres à Saint-Arsène (l'expropriante) oblige la municipalité à exproprier une parcelle de 1 796,9 m² du terrain appartenant aux Entreprises Lavoie Dion inc. (l'expropriée).

[2] Le Tribunal doit fixer l'indemnité à être versée à l'expropriée, laquelle est fixée d'après la valeur du bien exproprié et du préjudice directement causé par l'expropriation¹.

[3] L'expropriante offre une indemnité totale de 36 184 \$.

[4] L'expropriée réclame une indemnité totale de 132 143 \$, qu'elle scinde ainsi :

- 31 739 \$ en son nom;
- 100 404 \$ au nom des locataires, Gilbert Dion et Josée Lavoie.

[5] La propriétaire du bien exproprié est une personne morale, mais c'est Gilbert Dion, son épouse Josée Lavoie et leurs enfants qui profitent des lieux. Il s'agit en effet de la propriété sur laquelle se trouve la résidence familiale.

[6] En 1995, Josée Lavoie a fait don à Gilbert Dion de sa partie indivise dans l'immeuble. Par la suite, monsieur Dion a transféré la propriété à une entreprise. Comptable de profession, il aménage un bureau afin de travailler à partir de chez lui. Il profite ainsi d'avantages fiscaux.

[7] L'expropriée demande de considérer, dans la fixation de l'indemnité, des droits aux locataires des lieux, en vertu d'un bail convenu tacitement en 1996.

¹ Article 58 de la *Loi sur l'expropriation* (LE), RLRQ, chapitre E-24.

[8] L'expropriante conteste la compétence du Tribunal d'accorder une indemnité aux locataires à même la réclamation de l'expropriée. Si un locataire souhaite réclamer de l'expropriante une indemnité, il doit, selon elle, procéder de la façon prévue dans la *Loi sur l'expropriation* (LE), soit en comparalssant à ce titre dans les délais impartis.

[9] Le Tribunal doit donc, au préalable, décider si les locataires ont droit à une indemnité dans le cadre des présentes procédures.

[10] Il doit, par la suite, déterminer le montant de l'indemnité payable à l'expropriée.

[11] Après analyse de la preuve, des arguments des parties et du droit applicable, le Tribunal accorde une indemnité totale de 75 109 \$ à l'expropriée, laquelle inclut les dommages subis par les locataires. Il accorde également l'indemnité additionnelle et le remboursement de 17 300 \$ pour ses frais d'expert.

Contexte

[12] En 1987, Gilbert Dion achète de son père la terre familiale située à St-Arsène.

[13] En 1988, il y fait construire une maison qui deviendra la résidence familiale.

[14] Le 9 mai 1996, il vend sa propriété aux Entreprises Majora inc. (Majora), pour un prix de 150 000 \$. La résidence, le grand terrain aménagé à l'arrière² et le boisé³ demeurent toutefois essentiellement à l'usage de la famille.

[15] Le 15 mars 2000, Majora vend aux Entreprises Lavoie Dion inc. (ELD) les immeubles et certains équipements de bureau, pour une somme de 175 000 \$. Ces entreprises sont liées.

[16] Fiscaliste de profession, Gilbert Dion est le président des sociétés concernées. Pour profiter des avantages fiscaux reliés à son statut et au fait qu'il aménage un bureau à domicile, il crée des personnes morales et y transfert ses immeubles.

² Des activités sportives et récréatives s'y déroulent.

³ Des sentiers sont aménagés dans le boisé, d'une longueur de près de 2 km, permettant ainsi aux membres de la famille de s'y promener et d'y faire du ski de fond.



[17] Le 12 octobre 2007, un avis d'expropriation est publié, sous le numéro 14 689 705.

[18] Lors des dix années suivantes, l'expropriée conteste en Cour supérieure le droit à l'expropriation⁴. Ces démarches judiciaires ont pris fin le 1^{er} novembre 2016⁵.

[19] Le 6 juin 2016, une indemnité provisionnelle de 4 500 \$ est versée par l'expropriante.

[20] L'avis de transfert est publié le 18 juillet 2016 et la prise de possession intervient le 2 août 2016⁶.

[21] Le 27 octobre 2017, l'expropriée dénonce par lettre⁷ un bail intervenu le 1^{er} janvier 2015, bien qu'imprimé sur un formulaire mis à jour en août 2016.

Admissions et éléments en litige

[22] Plusieurs admissions sont convenues à l'audience entre les experts⁸, dont l'indemnité immobilière de 27 815 \$. Elle tient compte de la valeur de l'emprise expropriée (15 000 \$), la perte de la pelouse (11 815 \$) et des arbres (1 000 \$).

[23] L'indemnité accessoire est contestée, mais des admissions sont convenues au niveau des méthodes de calcul et de certains montants à déterminer.

[24] L'écart le plus important entre les experts porte sur une demande d'indemnité pour la perte de valeur de convenance. L'expert de l'exproprié, monsieur Alain Roy, établit cette perte à 80 710 \$⁹.

⁴ Article 44 LE. Dossiers 250-17-000541-073 et 250-17-001318-166; *Entreprises Lavoie Dion inc. c. St-Arsène (Municipalité de)*, 2014 QCCS 6229. Confirmé en appel : 2016 QCCA 639.

⁵ Pièce R-2, onglet 9.

⁶ Date de la prise de possession légale indiquée dans l'avis de transfert publié le 18 juillet 2016 sous le numéro 22 486 772 au Bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Temiscouata. Il s'agit également de la date de l'évaluation selon les experts des parties (pièces I-3, page 4 et R-1, page 1).

⁷ Pièce I-2, bail standardisé portant le numéro 02150880.

⁸ Pièce I-1.

⁹ La perte de l'utilisation récréative de l'emprise totalise 52 610 \$ et la perte d'intimité et de quiétude de la partie résidentielle représente un montant de 28 100 \$, soit 10 % de la valeur foncière de la propriété résidentielle (règle de Drew).



[25] D'autres montants totalisant 21 618 \$ sont aussi réclamés afin de considérer le réaménagement de la cour arrière¹⁰.

[26] La réclamation ré-amendée le 26 avril 2018 est ainsi détaillée :

Indemnité immobilière	Propriétaire	Locataires
• Valeur de l'emprise	15 000 \$	
• Améliorations au sol <ul style="list-style-type: none"> ○ Pelouse ○ Arbres 	11 815 \$ 1 000 \$	
Total de l'indemnité immobilière	27 815 \$	
Indemnité accessoire		
• Haie de cèdres : <ul style="list-style-type: none"> ○ Installation ○ Perte de terrain ○ Perte de pelouse 	1 576 \$ 1 348 \$	10 755 \$ 0 \$ 0 \$
• Barrières : <ul style="list-style-type: none"> ○ Installation - côté sud ○ Installation - côté nord (2) 		1 009 \$ 5 930 \$
• Déplacement du matériel dans l'emprise		1 000 \$
• Perte de convenance		80 710 \$
• Troubles et ennuis	1 000 \$	1 000 \$
Total de l'indemnité accessoire	3 924 \$	100 404 \$
Total des indemnités	31 739 \$	100 404 \$

[27] De son côté, l'expropriante offre, en plus de l'indemnité immobilière admise de 27 815 \$, une indemnité de 4 404 \$ pour le dommage au résidu, de 2 965 \$ pour l'installation d'une barrière sur le côté nord du terrain et de 1 000 \$ à titre de troubles et ennuis divers. Le montant total offert est donc de 36 184 \$.

[28] Le remboursement des frais d'experts, des frais judiciaires sont aussi réclamés, par l'expropriée, de même que les intérêts au taux légal et de l'indemnité additionnelle.

¹⁰ Installation d'une haie de cèdres, de barrières et déplacement de certains objets.



Analyse

Le droit de réclamer une indemnité pour les locataires

[29] L'avis d'expropriation a été signifié à l'expropriée le 5 octobre 2007. Il mentionne ceci, au paragraphe 6 :

“Conformément à l'article 41 de la *Loi sur l'expropriation* (L.R.Q., c. E-24), vous devez déclarer par écrit à l'expropriante, dans les quinze (15) jours de la signification du présent avis d'expropriation, les noms et adresses de tous les locataires (...)”

[30] L'expropriée avait donc jusqu'au 20 octobre 2007 pour déclarer par écrit à l'expropriante « *les noms et adresses de ses locataires, la nature, la date, la durée et le loyer de chaque bail ainsi que les noms et adresses des occupants de bonne foi et les conditions auxquelles ils occupent les lieux.* »¹¹

[31] Ce n'est que dix ans plus tard, soit le 27 octobre 2017, et ce, bien après la prise de possession, que l'expropriée avise l'expropriante de l'existence de locataires.

[32] Pour Gilbert Dion, la parcelle du terrain expropriée est en vérité son terrain, et ce, depuis qu'il l'a acquis de son père en 1985. Il ne s'est jamais vraiment considéré comme le « locataire » de l'immeuble, celui-ci étant à l'usage de sa famille. L'objectif derrière la création des entités juridiques et du transfert de ses immeubles à celles-ci n'était que fiscal.

[33] Il n'en demeure pas moins que l'expropriée est une personne morale. Si elle laisse à la disposition de la famille de son président l'immeuble dont elle est la propriétaire, c'est tout de même elle qui a droit à une indemnité.

[34] Qu'advient-il lorsque les noms des locataires et des occupants de bonne foi ne sont pas dénoncés à l'expropriante, conformément à l'article 41 LE? L'article 53.10 LE semble imposer une contrainte uniquement à l'égard de la prise de possession :

“53.10. À l'exception du locataire dont le bail est inscrit, le locataire et l'occupant de bonne foi dont le nom et l'adresse n'ont pas été dénoncés à l'expropriant

¹¹ Article 40 LE, parag. 4.



conformément à l'article 41 ne peuvent s'opposer à la prise de possession pour le motif que l'indemnité provisionnelle n'a pas été versée ou déposée.

Dans ce cas, l'exproprié est responsable envers le locataire et l'occupant de bonne foi des dommages-intérêts en réparation du préjudice pouvant résulter de son défaut. »

(Soulignements du Tribunal)

[35] Le législateur semble implicitement permettre que l'exproprié réclame en son nom une indemnité attribuée aux droits des locataires affectés par l'expropriation.

[36] Ce n'est que si un nouveau locataire s'installe dans un immeuble visé par des procédures d'expropriation que l'expropriante est « immunisée » de toute réclamation par ce locataire. L'article 67.1 LE prévoit en effet ceci :

« 67.1. Une personne qui devient un nouveau locataire ou un nouvel occupant de bonne foi d'un immeuble après que le propriétaire ait reçu l'avis d'expropriation ne peut réclamer quelque indemnité de l'expropriant. Le propriétaire est seul responsable du préjudice qui résulte de son défaut de lui dénoncer l'existence des procédures d'expropriation. »

(Soulignements du Tribunal)

[37] À la lecture de ces articles, le Tribunal constate que ce n'est que dans le cas précis où un nouveau locataire s'installe dans un immeuble faisant l'objet de procédures en expropriation qu'il n'est plus permis de réclamer une indemnité à l'expropriante.

[38] Si un locataire se trouve dans l'immeuble lorsque l'avis d'expropriation est signifié, mais que l'exproprié ne le dénonce pas à l'expropriante, la seule conséquence pour cette dernière est que le locataire ne peut s'opposer à la prise de possession.

[39] Rien ne semble empêcher l'expropriée de réclamer à l'expropriante une indemnité pour dédommager ses locataires des conséquences de l'expropriation. Il revient alors au Tribunal d'en décider, chaque cas étant un cas d'espèce.



[40] Dans l'affaire *Shawinigan c. Duquette*¹², la Cour d'appel est saisie d'un jugement rendu par la Chambre de l'expropriation de la Cour du Québec qui fixe le montant de l'indemnité à la suite d'un désistement des procédures d'expropriation. L'appelante plaide que le juge de première instance a erré en accordant une indemnité de 28 150 \$ pour l'enlèvement de carcasses d'automobiles, alors que c'est au locataire d'assumer cette facture. À cet effet, la Cour d'appel précise ceci quant à l'argumentaire de l'appelante:

« [...] Elle plaide, d'une part, que l'article 53.10 L.E., ajouté à cette loi en 1983, fait supporter par le seul locateur exproprié, négligent à dénoncer l'existence d'un bail non enregistré, les dommages subis par le locataire évincé. Dans de telles circonstances, cet article conférerait au locataire un recours exclusif contre le locateur, lequel exclurait tout recours contre l'autorité expropriante. Ce serait là, en quelque sorte, la façon dont le législateur a voulu sanctionner le locateur négligent.

(...)

Avec égards, on ne saurait retenir cette proposition. En lisant l'article 53.10 L.E., on constate que le recours prévu contre le locateur a une portée restreinte et ne peut être qu'à titre supplétif. Il ne constitue pas, comme l'appelante le soutient une fin de non-recevoir au recours pour l'octroi d'une indemnité découlant de l'expropriation. »

(Transcription conforme)

[41] Cet arrêt se prononce clairement en faveur d'une interprétation de l'article 53.10 LE voulant que, malgré le défaut du propriétaire exproprié de dénoncer ses locataires et occupants, la partie expropriante demeure responsable envers ces derniers de l'indemnisation du préjudice découlant directement des procédures d'expropriation ou encore du désistement de telles procédures. Il peut donc demander des dommages en son nom à même sa réclamation.

[42] Dans une autre affaire¹³, le Tribunal a accordé une indemnité à un locataire informé par hasard de l'existence des procédures d'expropriation. L'exproprié a pourtant fait défaut de le dénoncer à l'expropriante. Cela ne semble donc pas empêcher une réclamation contre l'expropriante pour des dommages en lien direct avec l'expropriation.

¹² *Ville de Shawinigan c. Martial Duquette*, 200-09-000727-914, 22 avril 1998 (C.A.), R.E.B.J.1998-06126, pages 13-16.

¹³ *Hardy c. Ville de Saint-Romuald*, 200-34-000192-893, EX-Q-99-0023, 10 mars 1999.

[43] Il est donc possible d'accepter la réclamation des locataires, incluse dans la réclamation détaillée de l'expropriée.

[44] Le procureur de l'expropriante, M^e Beauchemin, plaide deux autres arguments qui empêcheraient, selon lui, d'indemniser les locataires : l'absence de leur comparution et le fait que les lieux loués ne correspondent pas aux lieux expropriés.

[45] Au niveau de l'absence de comparution, le Tribunal souligne que l'obligation de comparaître dans les 15 jours de la notification ne s'applique, pour les locataires, que si ceux-ci souhaitent informer le Tribunal de leur situation et réclamer séparément du dossier de leur propriétaire exproprié une indemnité. Dans ces cas, en effet, un dossier distinct s'ouvre au Tribunal.

[46] Dans le présent dossier, le Tribunal comprend de la lettre du 27 octobre 2017¹⁴ que la firme Cain Lamarre agissait également pour les droits des locataires.

[47] Il existe une proximité très forte dans les personnalités de l'expropriée et de son principal locataire, Gilbert Dion. Ce dernier est le président de la personne morale qu'il a lui-même créé, uniquement dans le but de profiter d'un avantage fiscal.

[48] En ce qui a trait à l'argument que les lieux loués ne sont pas inclus dans les lieux visés dans les procédures d'expropriation, il repose sur le fait que le bail se limite à la location d'un immeuble désigné comme le 71, rue des Pins, qui se trouve, au rôle d'évaluation, sur le matricule 8308-94-6499. Comme la parcelle de terrain exproprié concerne une propriété située à l'arrière, portant le numéro de matricule 8309-11-7210, M^e Beauchemin est d'avis que les locataires ne peuvent réclamer aucune indemnité sur un immeuble qui semble exclu de la location.

[49] Le Tribunal rejette cet argument. Bien que le bail mentionne que l'adresse des lieux loués est le 71, rue des Pins, nulle part on ne précise qu'il ne donne pas le droit d'utiliser le terrain arrière et le boisé. Au contraire, la preuve révèle que tous ces espaces, propriété d'ELD, étaient utilisés par la famille de M. Dion.

¹⁴ Pièce I-2.



[50] Si la municipalité, au niveau de son rôle d'évaluation, a jugé que deux unités d'évaluation devaient être créées au lieu d'une seule, cela ne peut pas avoir pour effet de priver les locataires de leurs droits à l'égard des présentes procédures.

Réclamation relative à l'installation d'une haie de cèdres

[51] L'expropriation a pour effet de prolonger la rue des Cèdres à l'arrière de l'emplacement résidentiel, ouvrant ainsi la cour arrière à la vue du public. La vaste propriété comprend un grand emplacement résidentiel ainsi qu'une terre boisée. Elle se trouve scindée en deux par l'expropriation, puisque la terre boisée est séparée de l'emplacement résidentiel par le prolongement de la rue.

[52] L'expropriée réclame 10 755 \$ pour l'installation d'une haie de cèdres afin de corriger la perte d'intimité qui survient après l'expropriation. Cette haie, qui sera installée en arrière-cour, le long de l'emprise expropriée, permet de créer un écran entre la cour arrière et l'emprise de la nouvelle rue publique.

[53] L'expropriée réclame cette indemnité pour le locataire, car «*(...) ce poste de dommage est en lien avec la perte d'intimité créée à l'occupant par l'expropriation (...)*»¹⁵.

[54] Il y a lieu d'accorder ce montant de 10 755 \$ à l'expropriée puisque le Tribunal est d'avis que l'installation de cette haie permet de rétablir, même de manière imparfaite, l'intimité de la cour arrière de l'emplacement résidentiel.

[55] La comparaison de la situation avant et après l'expropriation conduit à conclure que, sans l'installation d'une haie de cèdres, la perte d'intimité est évidente et peut avoir un effet sur la valeur de la propriété. Or, cette valeur immobilière revient à l'expropriée et non au locataire.

[56] L'expropriée réclame également, à titre de propriétaire, un montant de 1 576 \$ pour considérer la perte de terrain causée par l'installation de la haie de cèdres. Dans son rapport I-3, l'expert Alain Roy écrit :

« La plantation d'une haie de cèdres créera, en plus de la parcelle expropriée, une perte de terrain additionnelle pour le propriétaire. D'une largeur d'environ 1,2 mètre (4 pieds) sur la longueur de la portion à usage résidentielle de la propriété, soit 85

¹⁵ Pièce I-3, page 33.



mètres (279 pieds), la haie occupera environ 102 mètres carrés (1 098 pi²). En surplus, la réglementation municipale exige que la haie soit installée à 1 mètre (3,28 pieds) de l'emprise de rue. Cette bande de terrain, entre la rue et la haie de cèdres deviendra donc inutilisable. Cette dernière doit donc également être compensée au propriétaire. »¹⁶

[57] De façon étonnante, le calcul de l'expert lui donne un résultat de 7 038 \$¹⁷ et non de 1 576 \$ tel que réclamé.

[58] Le Tribunal rejette cette réclamation, car la superficie du terrain requis à l'installation de haie demeure la propriété de l'expropriée. Il ne s'agit pas d'une perte de terrain.

[59] Comme c'est le cas de toute demande d'indemnité accessoire, c'est à l'expropriée que revient le fardeau de prouver cette indemnité. Ce fardeau n'est pas rencontré à l'égard de la perte de valeur de terrain sous la haie de cèdres.

[60] Le Tribunal est d'avis que la superficie de terrain utilisée à des fins résidentielles, même après l'installation d'une haie, demeure de beaucoup supérieure à un emplacement standard. Cette minime réduction de l'espace utilisable n'a pas pour effet de diminuer la valeur de l'emplacement.

[61] Il en va de même de la réclamation de 1 350 \$ pour la perte de pelouse causée par l'installation de la haie de cèdres. Dans son rapport, l'expert Alain Roy écrit :

« Pour une surface de 1116 pi² (4' x 279') et à l'aide du taux unitaire de 1,21 \$/pi² (13 \$/m²) utilisé précédemment, un montant de 1 350 \$ doit être versé à Les Entreprises Lavoie Dion inc. pour la perte de pelouse suite à l'installation d'une haie de cèdres. Comme ce poste est en lien avec l'immeuble lui-même, ce montant doit être versé au propriétaire. »¹⁸

[62] Le remplacement de la perte d'intimité par l'installation d'une haie de cèdres permet de rétablir en partie la situation de l'expropriée et accorder ce montant, en plus de la compensation accordée pour la haie s'apparente à une double indemnisation.

¹⁶ Pièce I-3, page 33.

¹⁷ ((4 pi x 279 pi) + (3,28 pi x 279 pi)) x 3,50 \$/pi² x 99 % = 7 038 \$

¹⁸ Pièce I-3, page 33.



Réclamation relative à l'installation de barrières

[63] L'expropriante réclame des indemnités pour aménager des accès clôturés sur les côtés sud et nord de l'emprise expropriée :

- Pour un accès sur le côté sud : 1 009 \$;
- Pour deux accès sur le côté sud : 5 930 \$.

[64] Cette réclamation vise à contrôler les accès situés de chaque côté de l'emprise expropriée. Pour le côté nord, les deux barrières seront localisées vis-à-vis des sentiers existants de la partie boisée.

[65] L'évaluateur Roy mentionne que comme ce poste est en lien avec la perte d'intimité de l'occupant, ce montant doit être versé au locataire.

[66] Il y a lieu d'accorder ce montant de 6 939 \$ à l'expropriée, puisque le Tribunal est d'avis que l'installation des barrières permet de refaire, même de manière imparfaite, l'intimité de la cour arrière de l'emplacement résidentiel et permet le contrôle de l'accès à la propriété privée.

[67] La comparaison de la situation avant et après l'expropriation conduit à conclure que, sans l'installation de barrières, le contrôle des accès à la propriété peut difficilement être réalisé et peut avoir un effet sur la valeur de la propriété. Or, cette valeur immobilière revient à l'expropriée et non au locataire.

Réclamation relative au déplacement du matériel dans l'emprise

[68] L'expropriée réclame, au nom de ses locataires, un montant forfaitaire de 1 000 \$ pour compenser le temps nécessaire pour déplacer certains matériaux, une voiture et un jardin qui se trouvaient sur l'emprise expropriée.

[69] La preuve révèle qu'un garage en toile qui se trouvait dans l'emprise expropriée¹⁹ a dû être déplacé, de même que son contenu. Un jardin semble également s'y trouver et il fut relocalisé au sud de l'emprise²⁰.

¹⁹ Pièce R-1, page 5 (photo du bas) et témoignage de Gilbert Dion.

²⁰ Pièce I-3, page 36 (photo de droite).

[70] Puisque cette indemnité est difficilement quantifiable, le montant fixé arbitrairement à 1 000 \$ doit être représentatif de ce qu'une personne paierait raisonnablement pour demander à un tiers de déplacer ces éléments. À 20 \$/heure, cela représente 50 heures, ce qui est considérable.

[71] Le Tribunal arbitre à 500 \$ l'indemnité payable à l'expropriée pour le déplacement du matériel situé dans l'emprise. Elle n'a pas à être rattachée aux locataires, car c'est à l'expropriée de s'assurer que les biens soient déplacés.

Perte de convenance/dommage au résidu

[72] Les parties s'entendent pour appliquer la règle de Drew²¹ afin d'indemniser l'expropriée sur la perte de valeur marchande du résidu. Comme le terrain arrière est scindé en deux en raison de l'expropriation et que l'accès direct au résidu arrière est coupé par l'expropriation, les deux experts reconnaissent que la valeur du résidu est affectée à la baisse.

[73] L'écart se situe au niveau du résidu. Un des experts l'applique au résidu situé au sud de l'emprise (l'emplacement résidentiel), et l'autre sur celui situé au nord (le boisé).

[74] L'expert de l'expropriée applique le pourcentage, établi à 10 %, sur la portion résidentielle située au sud et évaluée à 281 000 \$²², ce qui lui donne un résultat de 28 100 \$.

[75] De son côté, l'expert de l'expropriante l'applique sur la portion boisée située au nord et évaluée à 44 040 \$, ce qui lui donne un résultat de 4 404 \$.

[76] L'expert de l'expropriée demande également d'établir une indemnité de 52 610 \$ comme perte de valeur de convenance afin de considérer que la superficie expropriée était utilisée à des fins récréatives. Comme la valeur d'un terrain utilisé et aménagé à des fins résidentielles est de 3,50 \$/pi² plutôt que 0,78 \$/pi² objet de l'entente, la différence de 2,72 \$/pi² appliquée à la superficie expropriée de 19 342 pi² représente 52 610 \$. La méthode de calcul et le quantum sont admis par les parties.

²¹ *Drew c. La Reine*, (1961) R.C.S. 614.

²² Les valeurs indiquées ne sont pas contestées.

[77] La municipalité de St-Arsène refuse de verser cette indemnité, car une perte de valeur de convenance ne peut être versée à une personne morale. Aussi, plus de la moitié de la superficie de la parcelle expropriée était boisée, ce qui réduit le niveau de l'utilisation à des fins récréatives.

[78] Le Tribunal rejette l'exercice fait par l'expert de l'expropriée. Ce dernier calcule un dommage de 52 610 \$ à l'emprise à partir du différentiel entre un taux unitaire pour un terrain résidentiel de dimension standard par rapport au taux retenu pour la valeur du terrain exproprié. Cet exercice n'est ni convaincant ni probant et le Tribunal rejette cette application qui utilise, par ailleurs, des taux unitaires non prouvés.

[79] Dans la doctrine française²³, la notion de valeur de convenance est définie comme suit:

« La "valeur de convenance" est une valeur personnelle attribuée à l'immeuble par son propriétaire. Elle existe dès que, dans son ensemble ou l'une de ses parties, le bien présente pour l'exproprié une valeur dont ne tiendra pas compte le commun des acheteurs. Cette valeur se rattache souvent à certains aménagements, certaines commodités, certaine combinaison des lieux avantageuse pour le propriétaire, en augmentant pour lui lagrément. »

(Transcription conforme, soulignements du Tribunal)

[80] Cette valeur se distingue donc de celle de la propriété qui inclut toute portion de valeur d'agrément dont tiendrait compte le commun des acheteurs. Elle se distingue aussi d'une perte de valeur marchande qui tiendrait compte d'une situation physique modifiée par l'expropriation.

[81] L'évaluateur Roy reproduit à son analyse²⁴ la définition de la valeur de convenance qu'il rattache, dans un premier temps, à un propriétaire-utilisateur. Il qualifie la perte d'une valeur de convenance comme ayant une signification à caractère personnel et attribuée à l'immeuble par son propriétaire, ce qui est conforme à la définition de la valeur de convenance.

²³ *Annales des loyers et de la propriété commerciale rurale et immobilière*, Aix-en-Provence, Imprimerie Mistral, 1970, nos 10 et 11, p. 1375 et 1376. Cité par le juge Jean-Pierre Lortie dans *Procureur général du Québec et un autre c. André Gingras*, 200-34-000283-916, 11 octobre 1995, parag. 75.

²⁴ Pièce I-3, page 36.

[82] Par la suite, il mentionne une nouvelle notion, soit celle de « propriétaire/occupant », tout en indiquant en même temps que les commodités perdues sont « au service exclusif de l'exproprié ». Il y a lieu de reproduire le passage de son rapport qui, de l'avis du Tribunal, soulève certaines contradictions (en souligné) :

« La perte de convenance à l'exproprié est un élément additionnel à la valeur marchande, dans la mesure où elle correspond à un avantage spécifique au propriétaire-utilisateur et attribuable à son caractère particulier. La convenance est donc une signification à caractère personnelle, que ce soit au point de vue matériel ou de l'agrément, attribué à l'immeuble par son propriétaire. Elle se rattache à des composantes de l'immeuble avantageuses pour ce dernier et elle existe dès que, dans son ensemble ou dans l'une de ses parties, le bien présente pour le propriétaire, ou pour l'occupant, une portée dont ne tiendra pas compte le commun des acheteurs.

Pour octroyer une perte de convenance, il faut que les caractéristiques du bien et/ou les comportements du propriétaire/occupant soient au-delà des standards usuels du marché immobilier, et possède un caractère matériel créé par :

- des aménagements particuliers et/ou additionnels;
- une combinaison des lieux unique et correspondant au mode de vie des occupants;
- des commodités au service exclusif de l'exproprié; (...) »

[83] La preuve non contredite révèle que les locataires bénéficient de certains aménagements, certaines commodités, certaine combinaison des lieux avantageuse, en augmentant pour eux l'agrément.

[84] Est-ce qu'une perte de valeur de convenance peut être octroyée à des locataires?

[85] L'article 66 LE mentionne que l'indemnité qui est due au locataire ou occupant de bonne foi est fixée d'après le préjudice directement causé par l'expropriation.

[86] Le Tribunal croit inapproprié de calculer une valeur de convenance réclamée pour les locataires à partir de la valeur de l'emprise expropriée et de la partie résidentielle de la propriété qui ne leur appartient pas.

[87] La décision Lauzon²⁵ est éclairante à ce sujet :

« [65] En leur qualité d'occupants de bonne foi, les mis en cause ne peuvent fonder une réclamation sur la valeur du bien exproprié. En vertu de l'article 58 L.E., ce droit est réservé à la partie expropriée (...) »

[88] Par conséquent, la méthode de calcul utilisée par l'évaluateur Roy ne peut être retenue par le Tribunal afin de déterminer une perte de valeur de convenance qui aurait pu être accordée aux locataires, le cas échéant.

[89] Puisque la définition de la valeur de convenance précise que celle-ci est une valeur personnelle attribuée à l'immeuble par son propriétaire, la preuve ne permet pas de faire ressortir la présence de certains aménagements, certaines commodités ou certaine combinaison des lieux avantageuse pour le propriétaire et qui en augmente pour lui lagrément.

[90] L'expropriée est une personne morale. C'est elle qui détient la propriété, et ce, depuis le 15 mars 2000²⁶.

[91] Une personne morale ne peut prétendre à une valeur personnelle pas plus qu'elle ne peut souffrir de perte d'agrément. Une valeur de convenance ne peut donc être attribuée à une personne morale. Aucun dommage n'est accordé au titre de perte de valeur de convenance dans la présente affaire.

[92] Dans l'affaire 2633-8194 Québec Inc.²⁷, le Tribunal écrit:

« [20] Si l'expropriée avait été une personne physique plutôt qu'une personne morale, la renonciation à un rêve, à une vision, aurait peut-être pu se traduire par une valeur de convenance.

[21] Mais, l'expropriée n'a pas de sentiments, c'est une personne morale, pure création de l'esprit. Elle n'existe que pour les objets prévus à sa charte. Tout inconvénient dont elle peut se plaindre doit se traduire au plan économique uniquement. Il lui faut démontrer les coûts que lui impose la nouvelle façon d'exploiter sa cour à bois, les goûts et les préférences n'ont pas prise sur elle.

²⁵ Ville de Dollard-des-Ormeaux c. Lauzon, SAI-M-042318-9903.

²⁶ Pièce R-2, onglet 14, contrat 352680.

²⁷ Ville de Roberval c. 2633-8194 Québec Inc. et Les Entreprises Joyal et Fils Inc., SAI-Q-041018-9805.

[22] Pour sa part, monsieur Joyal n'est pas la partie expropriée. Il est actionnaire et officier de la compagnie. En cette qualité, il n'a pas fait de réclamation. Le "voile" corporatif, souvent commode, se révèle ici encombrant, car il s'interpose entre les sentiments humains et les objectifs "désincarnés" d'une corporation. »

[93] L'expropriation a pour effet de créer un dommage au résidu sur la propriété résiduelle qui appartient à l'expropriée.

[94] C'est également cette vision que l'expropriante retient. Il y a toutefois lieu de valider l'impact que crée l'expropriation et est-ce que les deux parties résiduelles de la propriété en sont affectées?

[95] L'expropriation scinde en deux la propriété : la partie située au sud est d'usage résidentiel et la partie située au nord est une terre boisée avec des sentiers aménagés.

[96] Avant l'expropriation, la cour arrière était intime et bordée par un boisé. Après l'expropriation, une rue publique est ouverte au nord du résidu d'usage résidentiel et au sud du résidu boisé.

[97] À partir de l'ensemble de la preuve, il ressort que l'expropriation a notamment pour impact de diminuer l'intimité et la quiétude du résidu résidentiel, d'éliminer l'accès direct auparavant possible à la terre boisée à partir de la cour résidentielle arrière. L'accès à la terre boisée doit se réaliser, après l'expropriation, par la traverse d'une rue publique, ce qui diminue la sécurité des lieux.

[98] De plus, avant l'expropriation, l'accès à la propriété était intime et contrôlé à partir de la partie d'usage résidentiel. L'ouverture de la rue des Cèdres crée un frontage ouvert tant sur la partie d'usage résidentiel que sur la partie résiduelle boisée.

[99] L'impact de l'expropriation qui affecte la partie résiduelle boisée en est une de contrôle des accès afin d'éviter l'envahissement public. À ce poste, une indemnité est précédemment allouée avec l'installation de barrières, ce qui permet de compenser le dommage soulevé.

[100] Le Tribunal retient un dommage au résidu qui s'applique à la seule partie résidentielle de la propriété puisque c'est cette partie de la propriété qui est réellement affectée par l'expropriation.



503A6C5F7F

[101] Le Tribunal calcule le dommage au résidu de 28 100 \$, selon l'application de la règle de Drew, soit 10 % de la valeur marchande admise par les parties pour le résidu d'usage résidentiel de 281 000 \$.

[102] Ce pourcentage de 10 % est suggéré tant de l'expropriante que de l'expropriée et le Tribunal le retient, compte tenu de la preuve au dossier qui ne permet pas de déterminer un pourcentage de dommage autre. La quantification du dommage au résidu étant difficile à établir sur le marché, l'application de la règle de Drew s'avère une solution souvent retenue lors de pareils cas.

[103] Le Tribunal ne soustrait pas de ce dommage de 28 100 \$, le montant de 10 755 \$ alloué pour l'installation d'une haie de cèdres qui permet de recréer, de manière imparfaite, l'intimité du résidu résidentiel.

[104] Le cumul de ces deux postes d'indemnisation ne peut s'apparenter à de la double indemnisation dans la présente affaire, puisque tout l'aspect de la quiétude des lieux ne peut être retrouvé complètement malgré l'installation de haie et barrières et de plus, la comparaison des lieux avant et après expropriation illustre une situation physique différente dont tiendrait compte le commun des acheteurs.

[105] Une indemnité de 28 100 \$ est accordée au poste dommage au résidu.

Troubles et ennuis

[106] L'expropriée réclame un montant de 1 000 \$ pour compenser ses troubles, ennuis et inconvénients. Elle réclame un autre montant de 1 000 \$ pour compenser ceux de ses locataires.

[107] L'expropriante offre un montant de 1 000 \$ pour compenser les troubles et ennuis de l'expropriée, mais refuse de verser un quelconque montant à ce titre pour les locataires.

[108] Il est rare que le Tribunal compense pour troubles, ennuis et inconvénients lorsqu'une compagnie est expropriée. Ceci dit, comme l'expropriée semble le considérer, il existe des exceptions.

[109] Le Tribunal accueille donc la réclamation de l'expropriée au montant de 1 000 \$. Considérant le degré de proximité entre l'expropriée et les locataires, il n'y a pas lieu de l'accorder également à ces derniers, car cela reviendra à l'appliquer deux fois.



Total des indemnités

[110] Les indemnités accordées par le Tribunal se résument ainsi :

Indemnité principale

- Valeur du terrain :	15 000 \$
- Valeur des améliorations au sol :	12 815 \$

Indemnité accessoire

- Haie de cèdres :	10 755 \$
- Barrières :	6 939 \$
- Déplacement du matériel	500 \$
- Dommage au résidu :	28 100 \$
- Troubles et ennuis	1 000 \$
Total :	75 109 \$

Les frais d'expertise

[111] Depuis l'adoption du nouveau Code de procédure civile²⁸, les frais d'experts sont considérés comme des frais de justice. Ils sont évalués et adjugés en fonction du nombre d'heures travaillées, de la valeur des services rendus ainsi que de l'utilité du témoignage et du rapport d'expertise. Les critères les plus souvent utilisés par le Tribunal sont la pertinence, l'utilité et le sérieux de l'expertise dans la préparation de la cause et la solution du litige.

[112] L'expertise doit être en relation directe avec l'expropriation et lui être exclusivement rattachée. De plus, les conclusions de l'expert doivent être raisonnablement soutenables et avoir été utiles aux négociations ou à l'enquête. Le Tribunal a le mandat d'attribuer une indemnité juste et équitable, mais aussi celui de protéger l'intérêt public puisque les deniers servant à payer l'indemnité sont des fonds publics²⁹. Il est établi que le Tribunal a cependant toute discrétion en cette matière.

²⁸ RLRQ, chapitre C-25.01.

²⁹ Voir : Société québécoise d'assainissement des eaux c. Aurore St-Amand, SAI-TAQ, 200-34-000004-957, 6 janvier 1999.



[113] La facture d'honoraires soumise par M. Roy pour les travaux réalisés par la firme Altus est au montant de 17 300,07 \$ avant les taxes³⁰. L'expropriée est une personne morale et elle peut ainsi réclamer un crédit sur les taxes usuelles. La TPS et la TVQ doivent donc être exclues.

[114] Le seul commentaire de l'expropriante est que cette facture ne prévoit pas de ventilation pour la réclamation des locataires.

[115] Dans le présent dossier, l'expertise de l'expert Roy est en relation directe avec l'expropriation.

[116] Le Tribunal est satisfait du rapport I-3 et de sa qualité et est à même de reconnaître la qualité du témoignage de M. Roy, de même que son utilité dans le présent dossier de sorte que le Tribunal accorde le montant de 17 300 \$, à titre d'honoraires d'expert.

Indemnité additionnelle et intérêt légal

[117] L'indemnité additionnelle peut être accordée au terme de l'article 68 LE, dont le troisième alinéa est ainsi rédigé :

« **68.** Il peut être ajouté au montant ainsi accordé une indemnité calculée en appliquant à ce montant, à compter de la date de la prise de possession du bien exproprié ou à compter de la date de l'homologation de l'ordonnance, suivant la date la plus ancienne, un pourcentage égal à l'excédent du taux d'intérêt fixé suivant l'article 28 de la Loi sur le ministère du Revenu (chapitre M-31) sur le taux légal d'intérêt. »

[118] Le courant jurisprudentiel dominant quant à l'indemnité additionnelle est qu'il s'agit d'une indemnité pour dommage et non d'un intérêt additionnel. Les motifs qui justifient de l'accorder sont le retard indu ou la négligence à parfaire les procédures ou une offre insuffisante qui auront permis de prendre possession du bien exproprié sur le versement d'un paiement provisionnel nettement inférieur à l'indemnité finale adjugée par le Tribunal.

[119] En référant à l'historique du dossier où l'offre de l'expropriante fut faite sans aucune mesure avec l'indemnité accordée, tout comme le versement de l'indemnité

³⁰ PièceI-4.



provisionnelle, c'est donc sans hésitation que la présente formation accorde à l'expropriée l'indemnité additionnelle.

[120] Pour déterminer la date à laquelle la computation de l'indemnité additionnelle et des intérêts sur l'indemnité définitive débute, le Tribunal doit considérer que l'expropriée et ses locataires ont occupé les lieux expropriés pendant une période de 10 ans avant la prise de possession légale.

[121] La jurisprudence³¹ nous enseigne qu'en pareil cas, l'indemnité additionnelle est comptée à partir de la date de la prise de possession légale, soit le 2 août 2016.

[122] En ce qui concerne le reste de l'indemnité, soit l'indemnité immobilière, le préjudice causé au résidu et les troubles et ennuis, la computation de cet intérêt s'effectue également à compter du 2 août 2016.

PAR CES MOTIFS, pour valoir à l'expropriée la valeur du bien exproprié et tous les dommages lui résultant de cette expropriation, le Tribunal :

ORDONNE à la partie expropriante de payer à la partie expropriée Les Entreprises Lavoie Dion Inc., la somme de SOIXANTE-QUINZE MILLE CENT NEUF DOLLARS (75 109 \$), à titre d'indemnité définitive d'expropriation, sous réserve du montant déjà versé à titre d'indemnité provisionnelle, jusqu'à parfait paiement.

ORDONNE à la partie expropriante de payer à la partie expropriée les intérêts au taux légal sur la somme de SOIXANTE-QUINZE MILLE CENT NEUF DOLLARS (75 109 \$) ainsi que l'indemnité additionnelle prévue à l'article 68 LE sur cette somme, à compter du 2 août 2016, sous réserve du montant déjà versé à titre d'indemnité provisionnelle jusqu'à parfait paiement.

ORDONNE à la partie expropriante de payer à la partie expropriée les intérêts au taux légal sur les frais d'expertises accordés, et ce, depuis la date de la présente décision jusqu'à parfait paiement.

³¹ *Régie intermunicipale du centre récreo-touristique Montjoye c. Pierre A. Levac*, SAI-M-083012-0303, 24 août 2006, parag. 40.

LE TOUT avec frais de justice en faveur des parties expropriées, incluant la somme de DIX-SEPT MILLE TROIS CENTS DOLLARS (17 300 \$) en considération des frais d'expertises accordés.



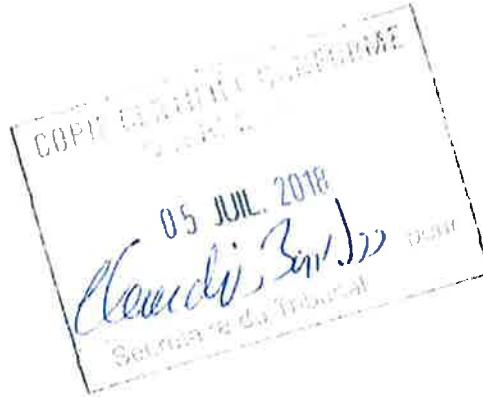
SÉBASTIEN CARON, j.a.t.a.q.



JOSÉE PROULX, j.a.t.a.q.

Morency Société d'Avocats
Me Patrick Beauchemin
Procureur de la partie expropriante

Cain Lamarre Casgrain Wells
Me Yvan Bujold
Procureur de la partie expropriée



Old document: 194098.32\$
Avoca + 2018: 18645.81\$
Evelyn Ferrer: 8449.64\$
avec tout au
\$700.82 + 9

"ANNEXE B"



Les Expertises Immobilières de l'Islet
13, 2^{ème} Rang Ouest
Saint-Jean-Port-Joli (Québec) G0R 3G0
Tél. : (418) 598-7979 ou 1-800-890-8451
Fax. : (418) 228-8491

Facture 26/04/2018 arondi1748

Vendeur : MJB
Référence : 2018-062

856

Client: TARISA

Expédier à :

Municipalité de St-Arsène
Monsieur Nicolas L.-Dupont
49, rue de l'Église, bureau 101
Saint-Arsène (Québec)
G0L 2K0

Même

No item	Description	Fact.	Prix	Total	Tx
1	Honoraires concernant le rapport d'évaluation Voir détails sur feuille attachée	1	7861.50	7 861.50	AB

00 - 120

Frais juridique

Municipalité Saint-Arsène
Je soussigné, certifie par les présentes, qu'il y a des
crédits suffisants pour les fins auxquelles la dépense
ci-après décrite est projetée par le conseil.
NO: 02 130 00-412
Date: 30-4-2018 Signature:
Directeur général

- A) Inscrit : T.P.S. 144728284 RT0001
B) Inscrit : T.V.Q. 1202263882 (TQ 0001)

Sous-total :	7 861.50
TPS :	393.08
TVQ :	784.18
Total :	9 038.76

Payable sur réception

Toute somme impayée à une date d'échéance portera intérêt à compter du jour suivant, à un taux mensuel de 2% (soit 26,82% annuellement), sans qu'il soit besoin d'avis ni de mise en demeure. Cet intérêt est calculé et composé mensuellement sur le solde impayé de la facture précédente. De plus, des frais de 15,00\$ pour chèque retourné pour cause de provisions

8253

Municipalité Saint-Arsène
Entreprises Lavole Dilon Inc.

Date : 2018-07-17

Capital: 70 609,00 \$

	Date début	Date de fin	Taux	Nbr. jours	Intérêt total	Total
1	2016-08-02	2017-01-01	6,0000%	152	1 759,44 \$	72 368,44 \$
2	2017-01-01	2018-01-01	6,0000%	365	4 236,54 \$	76 604,98 \$
3	2018-01-01	2018-07-17	6,0000%	197	2 286,57 \$	78 891,55 \$

Jours	714
Intérêt total	8 282,55 \$
Total	78 891,55 \$
Int. quotidien à partir du 17 juillet 2018	11,61 \$
Intérêts entre 2 dates	Intérêt simple
Composition	NA
Table de taux	QC-Interet_legal_Indemnite_additionnelle
Pourcentage à ajouter	0,0000 %
Comptage de jours	Réel/Réel
Année de base	Année civile

+ 120 jours
arrondi ↑

| 677.60 intérêt.

Municipalité Saint-Arsène
Entreprises Laviole Dian Inc.

Date : 2018-07-17

Capital: 17 300,00 \$

Date début	Date de fin	Taux	Nbr Jours	Intérêt total	Total
1 2018-07-05	2018-07-17	5,0000%	12	28,44 \$	17 328,44 \$

Jours

Intérêt total

Total

Int. quotidien à partir du 17 juillet 2018

Intérêts entre 2 dates

Composition

Comptage de jours

Année de base

12

28,44 \$

17 328,44 \$

2,37 \$

Intérêt simple

NA

Réel/Réel

Année civile

à 100 jetons

comme ça

Municipalité Saint-Arsène
Entreprises Lavoie Dion Inc.

Date : 2018-07-17

Capital: 70 609,00 \$

	Date début	Date de fin	Taux	Nbr. jours	Intérêt total	Total
1	2016-08-02	2017-01-01	6,0000%	152	1 759,44 \$	72 368,44 \$
2	2017-01-01	2018-01-01	6,0000%	365	4 236,54 \$	76 604,98 \$
3	2018-01-01	2018-07-17	6,0000%	197	2 286,57 \$	78 891,55 \$

Jours

714

Intérêt total

8 282,55 \$

Total

78 891,55 \$

Int. quotidien à partir du 17 juillet 2018

11,61 \$

Intérêts entre 2 dates

Intérêt simple

Composition

NA

Table de taux

Pourcentage à ajouter

0,0000 %

Comptage de jours

Réel/Réel

Année de base

Année civile

Nicolas lessard Dupont Mun.Saint-Arsene

De: France Mercier <fmercier@morencyavocats.com> de la part de Patrick Beauchemin
<pbeauchemin@morencyavocats.com>

Envoyé: 17 juillet 2018 15:25

À: 'Nicolas Lessard Dupont Mun. Saint-Arsene'

Cc: Patrick Beauchemin

Objet: TR: Calcul des montants dûs Mun. St-Arsène c. Entreprises Lavoie Dion inc. (6050002)

Pièces jointes: calcul 70609\$ en date 17_001.pdf; calcul 17300\$ en date du_001.pdf

Bonjour Nicolas,

Tel que discuté ensemble la semaine dernière, voici le calcul des montants dus suite au jugement.

La Cour a ordonné à la municipalité de verser aux entreprises la somme de 75 109 \$ en soustrayant l'indemnité déjà versée de 4 500\$ avec l'indemnité additionnelle à partir du 02/08/2016. Le calcul en date d'aujourd'hui (17 juillet 2018) de la somme restante (70 609,00 \$) totalise **78 891,55 \$** avec les intérêts (70 609,00 \$ + 8 282,55\$ intérêts). À partir d'aujourd'hui (17 juillet 2018), un intérêt journalier de **11,61 \$** s'ajoutera à ce montant (calcul ci-joint).

La seconde conclusion du jugement condamne la municipalité au paiement des frais d'expertises au montant de 17 300,00\$ avec intérêts au taux légal à partir de la date de jugement. Le calcul en date d'aujourd'hui (17 juillet 2018) totalise **17 328,44 \$** (avec les intérêts 17 300,00 \$ + 28,44 \$). À partir d'aujourd'hui (17 juillet 2018), un intérêt journalier de **2,37 \$** s'ajoutera à ce montant (calcul ci-joint).

Bien que Les Entreprises Lavoie Dion ont trente (30) jours pour en appeler de cette décision, la Municipalité pourrait décider de ne pas attendre la fin de ce délai pour payer les sommes qui sont dues, le tout de façon à arrêter les intérêts journaliers qui s'ajoutent à la somme due. Je comprends toutefois de notre dernière discussion que la Municipalité doit aller en règlement d'emprunt pour payer cette créance. Tel que recommandé, la Municipalité ne devrait entreprendre le processus d'adoption du règlement (avis de motion et dépôt d'un projet de règlement) qu'après la fin du délai de trente (30) jours.

N'hésite pas à entrer en communication avec moi pour toute question entourant la finalisation de ce dossier.

Dans l'intervalle, je te souhaite une bonne journée,

Patrick Beauchemin | Avocat
pbeauchemin@morencyavocats.com

Morency Société d'avocats s.e.n.c.r.l.
Édifice Le Delta 3 2875, boulevard Laurier bnr 200, Québec QC G1V 2M2
T 418 651-9900 **F** 418 651-5184 | www.morencyavocats.com

AVIS IMPORTANT Ce courriel est strictement réservé à l'usage de la (des) personne(s) à qui il est adressé et peut contenir de l'information privilégiée et confidentielle couverte par la relation avocat-client. Toute divulgation, distribution, copie, ou autre utilisation de ce courriel par une autre personne est strictement prohibée. Si vous avez reçu ce courriel par erreur, veuillez s'il vous plaît communiquer immédiatement avec l'expéditeur et détruire le courriel sans en faire de copie sous quelque forme.

WARNING: This e-mail contains confidential information intended only for the person(s) named above, and attorney-client privileged. If you are not the intended recipient you are hereby notified that any disclosure, copying, distribution, or any other use of this e-mail is strictly prohibited. If you have received this e-mail by mistake, please notify us immediately and destroy this e-mail without making any copy of any kind.