

**CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
MRC THÉRÈSE – DE BLAINVILLE
VILLE DE LORRAINE**

RÈGLEMENT D'EMPRUNT B-303

**Règlement d'emprunt numéro B-303 décrétant un emprunt de
873 000 \$ pour des dépenses liées au versement d'une
indemnité provisionnelle dans le dossier de la Cour supérieure
700-17-008745-126**

CONSIDÉRANT le litige actuel intenté par 9398-2585 Québec inc., 2640-8955 Québec inc. et 9032-5465 Québec inc. contre la Ville de Lorraine en indemnité découlant d'une expropriation déguisée;

CONSIDÉRANT que la Ville de Lorraine accepte, sous toutes réserves et sans admission aucune, de verser une indemnité provisionnelle dans ce dossier;

CONSIDÉRANT que la Ville doit procéder à un emprunt pour verser ladite indemnité provisionnelle;

CONSIDÉRANT que, conformément à l'article 555 de la *Loi sur les cités et villes*, l'approbation des personnes habiles à voter et du ministre des Affaires municipales et de l'Habitation sont requises;

CONSIDÉRANT qu'un avis de motion du présent règlement a dûment été donné lors de la séance extraordinaire tenue en date du 5 mai 2022 et que le projet de règlement a été déposé à cette même séance et qu'ils portent le numéro de résolution 2022-05-73;

PAR CONSÉQUENT, le Conseil décrète ce qui suit :

ARTICLE 1. DESCRIPTION DE LA DÉPENSE

Le présent règlement a pour objet de permettre une dépense en vue de verser une indemnité provisionnelle dans le dossier de la Cour supérieure, district de Terrebonne, portant le numéro 700-17-008745-126.

Il s'agit d'une demande introductive d'instance intentée par 9398-2585 Québec inc., 2640-8955 Québec inc. et 9032-5465 Québec inc. contre la Ville de Lorraine pour une indemnité découlant d'une expropriation déguisée de terrains vacants correspondant aux lots 2 322 974 et 5 537 137 au Cadastre du Québec, circonscription foncière de Terrebonne.

Une évaluation préliminaire de la valeur de ces terrains a été réalisée et a estimé la valeur potentielle de ces terrains en date de 1991 à un montant de 663 200 \$, auquel la Ville ajoute le montant de taxes foncières versées pour lesdits terrains entre 1991 et 2021, soit 171 292,02 \$.

Le détail des dépenses et des frais est résumé à l'Annexe A.

ARTICLE 2. DÉPENSE

La Ville est autorisée à effectuer ladite dépense au montant de 873 000 \$.

ARTICLE 3. EMPRUNT

Afin d'acquitter les dépenses prévues au présent règlement, la Ville est autorisée à emprunter une somme totale n'excédant pas 873 000 \$ sur une période de 30 ans.

ARTICLE 4. COMPENSATION POUR UN MONTANT ÉGAL

Afin de pourvoir aux dépenses engagées relativement aux intérêts et au remboursement en capital des échéances annuelles de l'emprunt, il est par le présent règlement exigé et il sera prélevé, annuellement durant le terme de l'emprunt, de chaque propriétaire d'un immeuble imposable situé sur le territoire de la Ville de Lorraine, une compensation pour chaque immeuble imposable dont il est propriétaire.

Le montant de cette compensation sera établi annuellement en divisant les dépenses engagées relativement aux intérêts et au remboursement en capital des échéances annuelles de l'emprunt par le nombre d'immeubles imposables dont les propriétaires sont assujettis au paiement de cette compensation.

Coût attribuable aux immeubles non imposables

Dans le cas des immeubles non imposables, le coût attribué à ces immeubles sera à la charge de tous les immeubles imposables situés sur le territoire de la Ville conformément au paragraphe précédent.

ARTICLE 5. RÉAFFECTATION DE SOMMES

S'il advenait que l'une ou l'autre des affectations autorisées par le présent règlement soit plus élevée que le montant effectivement dépensé en regard avec cette affectation, le conseil de la Ville est autorisé à faire emploi de cet excédent pour payer toute autre dépense décrétée par le présent règlement et pour laquelle l'affectation s'avérerait insuffisante.

ARTICLE 6. AFFECTATION D'UNE CONTRIBUTION OU D'UNE SUBVENTION

Le conseil de la Ville affecte à la réduction de l'emprunt décrété par le présent règlement toute contribution ou subvention pouvant lui être versée pour le paiement d'une partie ou de la totalité de la dépense décrétée par le présent règlement.

Le conseil de la Ville affecte également, au paiement d'une partie ou de la totalité du service de dette, toute subvention payable sur plusieurs années. Le terme de remboursement de l'emprunt correspondant au montant de la subvention sera ajusté automatiquement à la période fixée pour le versement de la subvention.

ARTICLE 7. ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

M. Jean Comtois
Maire

Me Annie Chagnon
Greffière

**CERTIFICAT ATTESTANT LA DATE DE CHACUNE DES APPROBATIONS REQUISES
(article 357 L.C.V.)**

| | |
|--|-----------------------------|
| Avis de motion et dépôt du projet de règlement : | 5 mai 2022 (2022-05-73) |
| Adoption du règlement : | 10 mai 2022 (2022-05-87) |
| Tenue du registre référendaire : | 17 mai 2022 (de 9 h à 19 h) |
| Dépôt du certificat : | 17 mai 2022 |
| Approbation du MAMH : | |
| Entrée en vigueur: | |

M. Jean Comtois
Maire

Me Annie Chagnon
Greffière

RAPPORT D'ÉVALUATION

9398-2585 QUÉBEC INC.,
2640-8955 QUÉBEC INC.,
9032-5465 QUÉBEC INC.,
C. VILLE DE LORRAINE

N° Cour supérieure 700-17-008745-126
N/dossier 648397E



Le 2 mars 2022

Maître Daniel Goupil
Prévost Fortin D'Aoust
55, rue Castonguay, bureau 400
Saint-Jérôme (Québec) J7Y 2H9

| | |
|--------------------|---|
| Objet | 9398-2585 Québec inc., 2640-8955 Québec inc., 9032-5465 Québec inc., c. Ville de Lorraine |
| Sujet | Lots 2 322 974 et 5 537 137, du cadastre du Québec, en deuxième rang au rang Saint-François, ville de Lorraine (Québec) |
| N° Cour supérieure | 700-17-008745-126 |
| N/dossier | 648397E |

Maître,

À la suite du mandat que vous nous avez confié, nous avons réalisé un rapport d'expertise dans le but d'établir la valeur des terrains à l'étude qui appartenaient aux demanderesse et sont localisés dans le boisé de la forêt du Grand Coteau de la ville de Lorraine.

Selon le mandat qui nous a été confié, « **La date d'évaluation retenue est le 23 juin 1991, en application de la jurisprudence et des décisions antérieures rendues en l'instance, et ce, à la demande de la ville et de son procureur. En effet, la réglementation de zonage ayant imposé un usage de conservation est entrée en vigueur le 23 juin 1991.** »

Nous comprenons que la date du 29 avril 1991 correspond à la date d'adoption du règlement d'urbanisme U-91, et que le 23 juin 1991 celui-ci entrerait en vigueur pour la modification de zonage à des fins de « conservations ». Notre compréhension de la prétention de la demanderesse est que les terrains à l'étude auraient pu être développés à des fins résidentielles, et ce, avant la modification du règlement de zonage affectant les terrains du zonage de conservation.

En 1991, les propriétés sont identifiées comme étant les lots 328 et une partie du lot 329 de la paroisse de Sainte-Thérèse-de-Blainville. Afin de faciliter la lecture du dossier, tout au long du rapport, nous ferons référence aux lots rénovés tels que connus en date des présentes, soit les lots 2 322 974 et 5 537 137, du cadastre du Québec. Ces lots à l'étude possèdent, en date des présentes, une superficie totale de 75 795,6 mètres carrés. Il est à noter que l'ensemble de la propriété, laquelle appartenait à la demanderesse suivant l'achat en 1991, incluait aussi le lot 5 537 136, du cadastre du Québec. Cependant, ce lot est exclu de la présente évaluation considérant qu'un avis de transfert a été publié le 18 juillet 2014 sous le numéro d'enregistrement 20 929 498 et qu'il appartient à la Ville de Lorraine, en date des présentes.

Ces propriétés appartenait aux demandresses, soit les compagnies à numéro 9398-2585 Québec inc., 2640-8955 Québec inc., 9032-5465 Québec inc., anciennement connu sous le nom *Habitation Germa inc.*, communément appelé *Groupe Mathon*. Les terrains sont localisés en deuxième rang du rang Saint-François et en bordure de la ligne électrique de haute tension appartenant à *Hydro-Québec*, comme présenté aux différents plans du présent rapport. Les terrains à l'étude sont localisés au centre du boisé de la forêt du Grand Coteau de la ville de Lorraine. Les lots à l'étude sont de configuration relativement longitudinale, boisés, et possèdent une topographie accentuée à certains endroits.

À la suite de l'analyse des faits mentionnés dans ce rapport, incluant les réserves et hypothèses de base et suivant l'application de la méthode d'évaluation retenue, soit la méthode de comparaison, nous sommes d'avis d'établir la valeur des propriétés à l'étude, et ce, en date du **23 juin 1991** comme suit :

| Date d'évaluation : 23 juin 1991 | | | |
|----------------------------------|------------------------------|---|----------------------|
| Lots | Superficie (m ²) | Taux unitaire retenu (\$/m ²) | Valeur marchande |
| 2 322 974 | 51 283,40 | 8,75 \$ | 448 729,75 \$ |
| 5 537 137 | 24 512,20 | 8,75 \$ | 214 481,75 \$ |
| Valeur totale | 75 795,60 | 8,75 \$ | 663 211,50 \$ |
| Valeur totale (arrondie) | | | 663 200 \$ |

Nous espérons le tout conforme et à votre entière satisfaction, et vous prions d'agréer, Maître, l'expression de nos sentiments les meilleurs.

PARIS, LADOUCEUR & ASSOCIÉS INC.

VERSION PRÉLIMINAIRE

Marie-Josée Dupuis, B.A.A.
Technicienne sénior

MJD/MV/dk

p. j. Expertise

VERSION PRÉLIMINAIRE

Mélanie Vézina, É.A.
Évaluatrice agréée

Plan des lots à l'étude



Figure 1 — Plan de localisation des lots sujets

**À noter que ce plan est à titre indicatif seulement et ne représente pas les dimensions exactes de l'immeuble.*

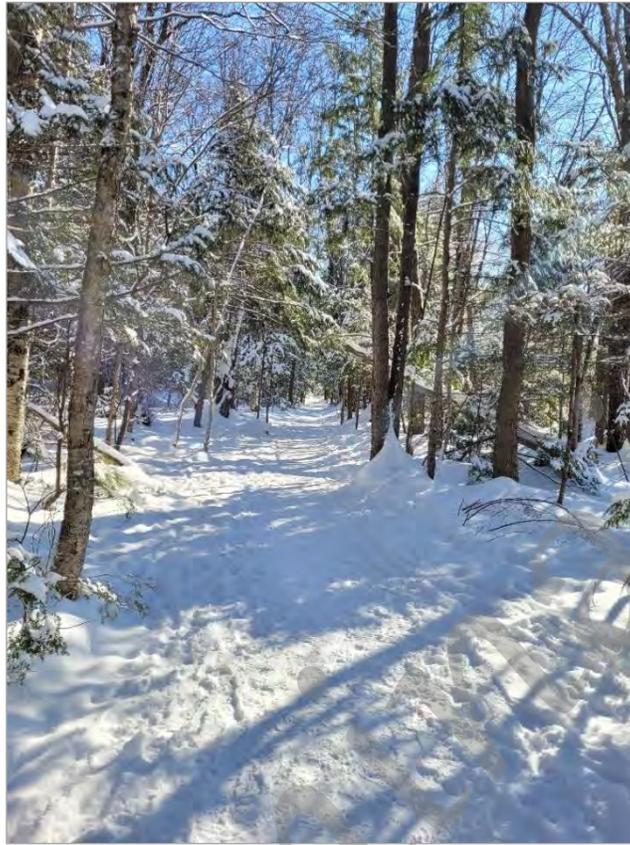


Figure 2 — Sentier pédestre aménagé



Figure 3 — Ligne de haute tension électrique adossée à un des terrains à l'étude lot 5 537 137, du cadastre du Québec

Table des matières

| | |
|--|-----------|
| PAGE TITRE | |
| LETTRE D'INTRODUCTION | |
| PLAN DES LOTS À L'ÉTUDE | 4 |
| PHOTOGRAPHIES | 5 |
| TABLE DES MATIÈRES | 6 |
| 1 DONNÉES DESCRIPTIVES | 8 |
| 1.1 SOMMAIRE DES FAITS SAILLANTS | 8 |
| 1.1.1 DONNÉES GÉNÉRALES | 8 |
| 1.1.2 DESCRIPTION DU BIEN IMMOBILIER | 8 |
| 1.2 DONNÉES GÉNÉRALES | 9 |
| 1.2.1 BUT DU RAPPORT D'ÉVALUATION | 9 |
| 1.2.2 FINS DU RAPPORT | 9 |
| 1.2.3 DATE D'ÉVALUATION | 9 |
| 1.2.4 DATE D'INSPECTION | 9 |
| 1.2.5 DISPOSITIONS PARTICULIÈRES | 9 |
| 1.2.6 DROITS DE PROPRIÉTÉ ÉVALUÉS | 9 |
| 1.2.7 DÉFINITION DE LA VALEUR MARCHANDE | 10 |
| 1.2.8 DÉFINITION DE LA VALEUR AU PROPRIÉTAIRE | 10 |
| 1.2.9 RÉSERVES ET HYPOTHÈSES DE BASE | 11 |
| 1.3 DONNÉES DESCRIPTIVES DU SECTEUR | 13 |
| 1.3.1 PROFIL DU PROJET LE BOISÉ DE LA FORÊT DU GRAND COTEAU | 14 |
| 1.3.2 RÉSUMÉ DES DATES IMPORTANTES EN LIEN AVEC L'ACQUISITION DES PROPRIÉTÉS DES DEMANDERESSES | 15 |
| 1.4 DESCRIPTION DE L'EMPLACEMENT | 16 |
| 1.5 VOISINS LIMITOPHES | 18 |
| 1.6 SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT MRC THÉRÈSE-DE BLAINVILLE | 19 |
| 1.6.1 SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT ADOPTÉ LE 18 MARS 1987 | 19 |
| 1.6.2 SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT ADOPTÉ LE 18 MARS 2005 | 19 |
| 1.6.3 SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT ADOPTÉ EN AVRIL 2010 | 19 |
| 1.6.4 ZONES À RISQUE DE MOUVEMENT DE TERRAIN SELON LE SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT DE 1987 | 20 |
| 1.6.5 ZONES NATURELLES FAUNIQUES | 21 |
| 1.7 ZONAGE | 22 |
| 1.8 INFRASTRUCTURES | 28 |
| 1.9 PRINCIPE DE L'USAGE LE MEILLEUR ET LE PLUS PROFITABLE | 29 |
| 1.9.1 DÉFINITION | 29 |
| 1.9.2 ÉTABLISSEMENT DE L'USAGE LE MEILLEUR ET LE PLUS PROFITABLE | 30 |
| 1.10 DONNÉES MUNICIPALES | 31 |
| 1.10.1 ANTÉCÉDENTS DE LA PROPRIÉTÉ | 31 |
| 2 ANALYSE ET ÉVALUATION | 32 |
| 2.1 MÉTHODE D'ÉVALUATION DE TERRAINS VAGUES | 32 |
| 2.1.1 DÉFINITION DES MÉTHODES D'ÉVALUATION | 32 |
| 2.1.1.1 MÉTHODE DE COMPARAISON DIRECTE | 32 |
| 2.1.1.2 MÉTHODE DE RÉPARTITION OU DE SOUSTRACTION | 32 |
| 2.1.1.3 MÉTHODE DU REVENU RÉSIDUEL AU TERRAIN ¹ | 32 |
| 2.1.1.4 MÉTHODE DE LOTISSEMENT | 33 |
| 2.1.2 MÉTHODE D'ÉVALUATION RETENUE | 33 |
| 2.2 ANALYSE | 34 |
| 2.2.1 UNITÉ DE VOISINAGE | 34 |
| 2.2.2 CRITÈRES DE RECHERCHE | 34 |
| 2.2.3 TRANSACTIONS RELEVÉES | 34 |
| 2.2.4 AJUSTEMENTS APPORTÉS AUX TRANSACTIONS RETENUES | 37 |
| 2.2.4.1 AJUSTEMENT – TEMPS | 37 |
| 2.2.5 ANALYSE DES TRANSACTIONS | 40 |
| 2.2.6 CONCLUSION | 42 |
| 3 CORRÉLATION ET CERTIFICATION | 43 |
| 3.1 CORRÉLATION | 43 |
| 3.2 CERTIFICATION | 44 |

TABLE DES MATIÈRES (suite)

Annexes

| | |
|---|----|
| Annexe A – Fiches descriptives des ventes comparables | 45 |
| Annexe B – Qualifications professionnelles | 49 |

Tableaux

| | |
|---|----|
| Tableau 1 – Historique des dates importantes en lien avec l’acquisition des propriétés | 15 |
| Tableau 2 – Identification des voisins limitrophes en 1991 | 18 |
| Tableau 3 – Sommaire des transactions relevées | 35 |
| Tableau 4 – Graphique sur l’évolution de l’immobilier dans les 30 dernières années (source <i>JLR</i>) | 37 |
| Tableau 5 – Les dernières années immobilières en trois temps (source <i>L’Actualité</i>) | 38 |
| Tableau 6 – Sommaire des transactions ajustées | 39 |
| Tableau 7 – Conclusion du taux retenu | 43 |

Figures

| | |
|---|----|
| Figure 1 – Plan de localisation des lots sujets | 4 |
| Figure 2 – Sentier pédestre aménagé | 5 |
| Figure 3 – Ligne de haute tension électrique adossée à un des terrains à l’étude lot 5 537 137, du cadastre du Québec | 5 |
| Figure 4 – Plan de localisation de la ville de Lorraine (source <i>Google Maps</i>) | 13 |
| Figure 5 – Localisation de la forêt du Grand Coteau sur le territoire de Lorraine, ainsi que des lots à l’étude | 14 |
| Figure 6 – Plan cadastral (source <i>Infolot</i>) | 17 |
| Figure 7 – Plan aérien (source <i>CPTAQ</i>) | 17 |
| Figure 8 – Plan des voisins limitrophes | 18 |
| Figure 9 – Extrait du plan des éléments particuliers et des zones de mouvement de terrain | 20 |
| Figure 10 – Extrait du plan de zonage – règlement U-1 | 22 |
| Figure 11 – Extrait de la grille des usages et normes HX-768 – règlement U-1 | 23 |
| Figure 12 – Extrait de la grille des usages et normes HX-770 du règlement U-1 | 24 |
| Figure 13 – Extrait du plan de zonage du règlement U-1 à la suite de l’amendement U-29* | 25 |
| Figure 14 – Extrait du plan de zonage règlement U-91 | 26 |
| Figure 15 – Extrait de la grille des usages et normes CONS-118 du règlement U-91 | 27 |
| Figure 16 – Plan de localisation des ventes relevées | 36 |
| Figure 17 – Plan de lotissement déposé en 1991 | 41 |
| Figure 18 – Plan aérien avec superposition du plan de lotissement (source <i>CPTAQ</i>) | 41 |

1 Données descriptives

1.1 SOMMAIRE DES FAITS SAILLANTS

1.1.1 DONNÉES GÉNÉRALES

| | |
|-----------------------------|--|
| MANDANT | Ville de Lorraine |
| PROPRIÉTAIRE (DEMANDERESSE) | 9398-2585 Québec inc., 2640-8955 Québec inc., 9032-5465 Québec inc., connu comme étant le <i>Groupe Mathon</i> . |
| BUT DU RAPPORT | Établir la valeur des terrains à l'étude au 23 juin 1991, lesquels sont situés dans le projet du boisé de la forêt du Grand Coteau, de la ville de Lorraine. |
| DROITS DE PROPRIÉTÉ ÉVALUÉS | Pleine propriété |
| DATE D'ÉVALUATION | Le 23 juin 1991 |
| DATE D'INSPECTION | 5 février 2022 |

1.1.2 DESCRIPTION DU BIEN IMMOBILIER

| | |
|--------------------------------------|---|
| TYPE DE PROPRIÉTÉ | Terrains vacants boisés |
| LOCALISATION | Dans le quadrilatère du boisé de la forêt du Grand Coteau, entre l'autoroute 640 et le rang Saint-François, sur le territoire de la ville de Lorraine et aux limites de la ville de Rosemère. |
| DÉSIGNATION CADASTRALE ET SUPERFICIE | |

| Lots | Superficie (m ²) | Superficie (pi ²) |
|--------------|------------------------------|-------------------------------|
| 2 322 974 | 51 283,40 | 552 009 |
| 5 537 137 | 24 512,20 | 263 847 |
| Total | 75 795,60 | 815 856 |

1.2 DONNÉES GÉNÉRALES

1.2.1 BUT DU RAPPORT D'ÉVALUATION

Le but du présent rapport d'évaluation est d'établir la valeur des terrains appartenant à la demanderesse, lesquels sont situés dans le boisé de la forêt du Grand Coteau.

1.2.2 FINS DU RAPPORT

La présente expertise a été préparée dans le cadre d'un mandat octroyé par *Prévost Fortin D'Aoust Avocats*, aux fins de dépôt à la Cour supérieure dans le cadre du dossier **9398-2585 Québec inc., 2640-8955 Québec inc., 9032-5465 Québec inc. c. Ville de Lorraine**, numéro 700-17-008745-126.

1.2.3 DATE D'ÉVALUATION

Selon le mandat qui nous a été confié, « **La date d'évaluation retenue est le 23 juin 1991, en application de la jurisprudence et des décisions antérieures rendues en l'instance, et ce, à la demande de la ville et de son procureur. En effet, la réglementation de zonage ayant imposé un usage de conservation est entrée en vigueur le 23 juin 1991.** » Nous comprenons que la date du 29 avril 1991 correspond à la date d'adoption du règlement d'urbanisme U-91, et que le 23 juin 1991 celui-ci entrerait en vigueur pour la modification de zonage à des fins de « conservations ».

1.2.4 DATE D'INSPECTION

Cette évaluation repose sur une inspection physique de l'emplacement effectuée le 5 février 2022.

1.2.5 DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Le présent rapport d'évaluation est préparé en considérant l'immeuble comme à être cédé en vertu de l'article 952 du Code civil du Québec. Ainsi, aucune incidence sur la valeur marchande (avantage ou désavantage financier) n'a été retenue en regard des hypothèques, soldes de prix de vente ou obligations affectant les propriétés. Aux fins de la présente expertise, nous présumons que l'immeuble à l'étude n'a aucun problème de contamination de sol ni de capacité portante, et ce, en fonction du zonage autorisé.

1.2.6 DROITS DE PROPRIÉTÉ ÉVALUÉS

Les droits de propriété évalués sont les droits de pleine propriété normalement associés à la possession d'un immeuble, dans le contexte juridique de la province de Québec (l'usus, le fructus et l'abusus). Les droits évalués comprennent la propriété absolue, c'est-à-dire l'ensemble de tous les droits attribuables à un propriétaire foncier, sans restriction, sauf les servitudes réelles et les hypothèques, s'il y a lieu, mentionnées dans ce rapport.

Les droits de propriété évalués dans ce rapport sont ceux de la pleine propriété.

1.2.7 DÉFINITION DE LA VALEUR MARCHANDE

Cette évaluation est sujette aux conditions limitatives usuelles annexées au présent rapport.

La valeur marchande, comme définie par l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec, est la suivante :

« C'est le prix sincère le plus probable, de la vente réelle ou présumée d'un immeuble, à une date donnée, sur un marché libre et ouvert à la concurrence et répondant aux conditions suivantes :

- *les parties sont bien informées ou bien avisées de l'état de l'immeuble, des conditions du marché et raisonnablement bien avisées de l'utilisation la plus probable de l'immeuble ;*
- *l'immeuble a été mis en vente pendant une période de temps suffisante, compte tenu de sa nature, de l'importance du prix et de la situation économique ;*
- *le paiement est exprimé en argent comptant (dollars canadiens) ou équivalent à de l'argent comptant ;*
- *le prix de vente doit faire abstraction de toute considération étrangère à l'immeuble lui-même et doit représenter la vraie considération épurée de l'impact des mesures incitatives, de conditions et de financement avantageux. »*

La valeur marchande, comme définie par l'Institut canadien des évaluateurs, est la suivante :

« Le prix de vente le plus probable auquel un bien immobilier devrait être vendu, dans un marché concurrentiel et ouvert dans toutes les conditions requises pour une vente juste, l'acheteur et le vendeur agissant tous deux avec prudence et en connaissance de cause et en présumant que le prix n'est pas modifié par une motivation indue. »

1.2.8 DÉFINITION DE LA VALEUR AU PROPRIÉTAIRE

La valeur au propriétaire telle que définie par l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec est la suivante :

« L'indemnité à l'exproprié doit être recherchée en fonction du concept de valeur au propriétaire qui tient compte notamment des conditions suivantes :

- *Ce n'est pas un prix, c'est une indemnité qui doit être recherchée.*
- *Cette indemnité doit dédommager entièrement l'exproprié du préjudice que lui fait subir l'expropriation.*
- *L'exproprié n'est pas un vendeur ordinaire qui débat comme il l'entend son prix avec l'acheteur.*
- *L'exproprié est forcé de transiger à un moment qu'il n'a pas choisi.*
- *La valeur potentielle, incluse dans la valeur marchande, doit comprendre tout élément d'adaptabilité particulière.*
- *Dans la recherche de l'indemnité, on doit faire abstraction du but de l'expropriation. »*

Une indemnité en vertu de l'article 952 CCQ est une indemnité basée sur la valeur au propriétaire. Selon la jurisprudence, cette indemnité doit être juste et représenter la perte subie par la personne dépossédée de sa propriété sans enrichissement. Dans la recherche de la valeur au propriétaire, la valeur marchande est considérée de même que les avantages et les inconvénients rattachés à la propriété. La valeur au propriétaire doit considérer, de plus, toute « juste et préalable indemnité » dont a bénéficié le propriétaire.

1.2.9 RÉSERVES ET HYPOTHÈSES DE BASE

1. C'est à la demande du mandant que nous avons préparé le présent rapport d'évaluation qui doit être utilisé que dans le but précis indiqué au rapport. L'utilisation de ce rapport à d'autres fins risque d'en invalider les conclusions et constitue un usage interdit. La reproduction partielle de ce rapport est prohibée et son utilisation par toute autre personne que le client n'est possible qu'avec notre autorisation et celle du client. Ce rapport d'évaluation n'est valide que s'il porte notre signature originale.
2. Si la valeur recherchée a été scindée entre une indication de valeur pour le terrain, pour les bâtiments et pour les améliorations au sol, cette répartition de la valeur entre ces éléments composites n'est valable qu'à la lumière du but et de la fin de l'évaluation recherchée et ne peut être utilisée dans une fin et un but différent.
3. La date d'évaluation apparaissant sur ce rapport est la date à laquelle nous avons apprécié les conditions du marché. Comme ces dernières peuvent évoluer rapidement dans le temps à cause de la présence de différents facteurs, la valeur exprimée dans ce rapport ne peut être utilisée pour estimer la valeur à une autre date qu'à la date de l'évaluation, sauf s'il s'agit d'une mise à jour n'entraînant pas de modification à la valeur.
4. Le présent rapport ne peut constituer une garantie d'ordre juridique. C'est pourquoi, dans le présent rapport, les hypothèses suivantes n'ont pas fait l'objet d'une vérification, mais sont présumées exactes, à savoir :
 - a) Que la désignation cadastrale obtenue à partir de la description technique est exacte ;
 - b) Que le titre de propriété est valide ;
 - c) Que la valeur marchande est exprimée en dollars canadiens ;
 - d) Que l'utilisation actuelle de l'immeuble évalué soit conforme à la loi et pourra être continuée par tout acquéreur éventuel, sauf mention à l'effet contraire ;
 - e) Qu'il n'existe pas d'autres charges, empiètements, restrictions, baux ou contrats que ceux mentionnés au présent rapport.
5. Aucun relevé topographique de l'immeuble évalué n'a été effectué et le présent rapport ne peut constituer une garantie en matière d'arpentage. Aussi, les croquis, les dessins, les diagrammes, les photographies, etc., qui apparaissent dans ce rapport ne sont là qu'à titre d'illustrations et ne sont pas nécessairement un reflet parfait de la réalité.
6. Nous avons procédé à l'évaluation de l'immeuble visé à ce rapport, en présumant que son utilisation actuelle est conforme à la réglementation gouvernementale sur le plan de la santé, de la sécurité, du zonage, de la construction, etc. Puisque la valeur du bien évalué peut être diminuée, s'il n'est pas utilisé conformément à la réglementation gouvernementale, il peut s'avérer nécessaire de procéder à des vérifications plus poussées pour vérifier cette conformité.

1.2.9 RÉSERVES ET HYPOTHÈSES DE BASE (suite)

7. Sauf mention à l'effet contraire dans le rapport d'évaluation, nous n'avons pas été informés de la présence dans la propriété évaluée ou à proximité, ni découvert pendant l'inspection de substances contaminantes. Il faut savoir que la présence de substances contaminantes dans la propriété évaluée ou dans son voisinage est susceptible d'entraîner une perte de valeur de la propriété. La détection de ces agents contaminants n'est pas de notre ressort, mais de spécialistes en la matière. Nous déclinons toute responsabilité liée à la détection de ces agents contaminants et à la détermination de leur importance.
8. Quant aux données du marché, nous les avons tirées, en partie, de documents provenant des transactions immobilières enregistrées au Bureau de la publicité des droits, lequel nous estimons généralement fiables. Au besoin, nous avons apporté un complément d'enquête, en déployant des efforts raisonnables de vérification.
9. La rémunération pour la confection de ce rapport exclut les frais et les dépenses liés à la préparation du témoignage et au témoignage lui-même devant les tribunaux. La réserve qui précède ne peut cependant faire obstacle aux pouvoirs des tribunaux de permettre l'utilisation de ce rapport aux fins d'administration de la justice.

1.3 DONNÉES DESCRIPTIVES DU SECTEUR

Les terrains à l'étude qui appartenaient au *Groupe Mathon* sont situés à l'intérieur de la ville de Lorraine, laquelle fait partie de la municipalité régionale de comté (MRC) de Thérèse-De Blainville. Elle est située au nord de la MRC, à mi-chemin entre la grande métropole et la région des Laurentides. Fondée officiellement en 1960, la ville de Lorraine est à vocation presque exclusivement résidentielle. On retrouve un seul centre commercial, aucune industrie, et tous les services d'utilités publiques sont entièrement souterrains. La ville est divisée en deux secteurs séparés par l'autoroute 640. Les secteurs sont connus et souvent appelés Lorraine en haut et Lorraine en bas. La superficie de son territoire est de 6,04 kilomètres carrés et elle comptait environ 8 876 habitants en 1996. La ville de Lorraine est la moins peuplée de la MRC de Thérèse-De Blainville. À titre indicatif, la population de la ville était en 2011 de 9 479 habitants tandis qu'elle était de 9 352 habitants en 2016 soit une variation de -1,3 %.

La ville de Lorraine est délimitée au sud par la ville de Bois-des-Filion, au nord et à l'ouest par la ville de Blainville, et à l'est par la ville de Terrebonne. Les deux axes routiers principaux qui relient Lorraine sont l'autoroute 640, qui est un axe de transport majeur est-ouest séparant la ville entre son secteur sud et son secteur nord, et le boulevard de Gaulle qui traverse le territoire de la ville dans son axe nord-sud. Les autres axes principaux sont la montée Gagnon (route 335) qui longe l'extrémité est de la ville.

Les terrains à l'étude sont situés dans le secteur nord-ouest de la ville. Plus spécifiquement, la zone à l'étude est entourée par le secteur résidentiel de Lorraine à l'est, le secteur résidentiel de Fontainebleau à l'ouest, faisant partie de la ville de Blainville, ainsi que des terrains vacants au sud étant localisés sur le territoire de Rosemère. Il est à noter que toutes ces zones sont vouées à des projets résidentiels haut de gamme. En 1991, les emplacements à l'étude se trouvent enclavés considérant que plusieurs terrains avant ces terres doivent être développés.

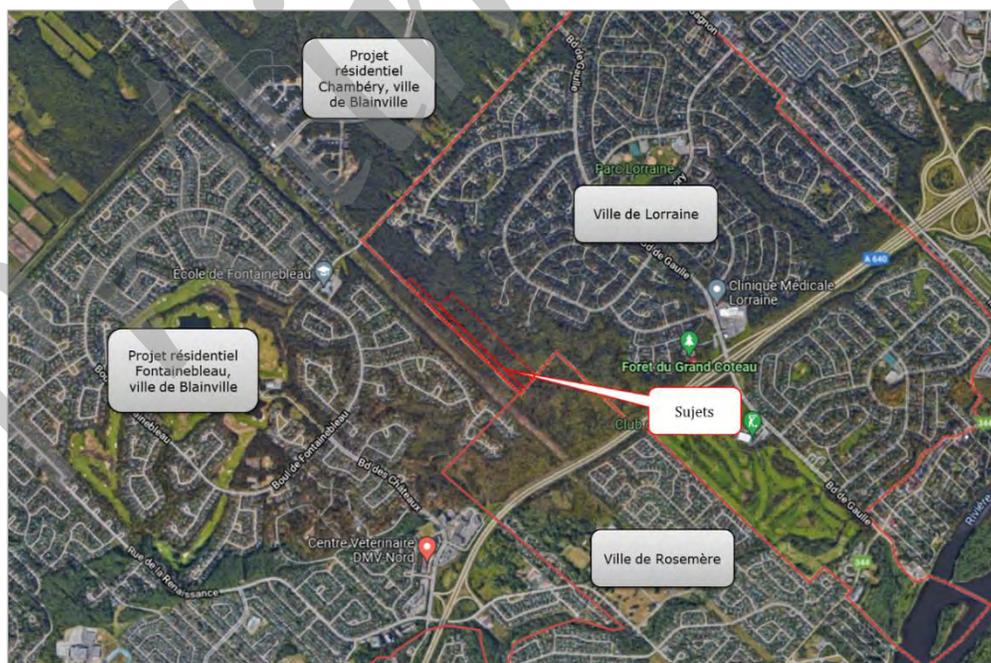


Figure 4 – Plan de localisation de la ville de Lorraine (source Google Maps)

1.3.1 PROFIL DU PROJET LE BOISÉ DE LA FORÊT DU GRAND COTEAU

Le projet de conservation du boisé de la forêt du Grand Coteau est, depuis 2002, un sujet récurrent à l'intérieur de la MRC de Thérèse-De Blainville. Selon la carte du rapport de *Biofilia* élaboré en 2008, il s'agit d'un espace vert qui comporte des qualités naturelles avec une grande valeur écologique. En fait, le projet de conservation permettrait de créer un corridor vert reliant la rivière des Mille-Îles à la grande tourbière au nord de la ville de Blainville en passant par la forêt du Grand Coteau. La forêt du Grand Coteau s'étend sur les territoires des villes de Lorraine, Rosemère et Blainville. Elle est délimitée par le rang Saint-François au nord, par la ligne électrique de haute tension à l'ouest et l'autoroute 640 au sud, sur le territoire de Rosemère. Elle est traversée du nord au sud par le ruisseau Dominique-Juteau. Le site couvre environ 45 hectares et est localisé sur 15 lots fonciers différents appartenant, à l'époque, à différents propriétaires.

Le corridor forestier du Grand Coteau est une initiative régionale visant à conserver ce milieu forestier d'exception grâce à son grand dénivellement et à la présence d'un milieu humide. Selon la carte ci-dessous, des sentiers pédestres sont aménagés afin de profiter de cette forêt durant les quatre saisons.

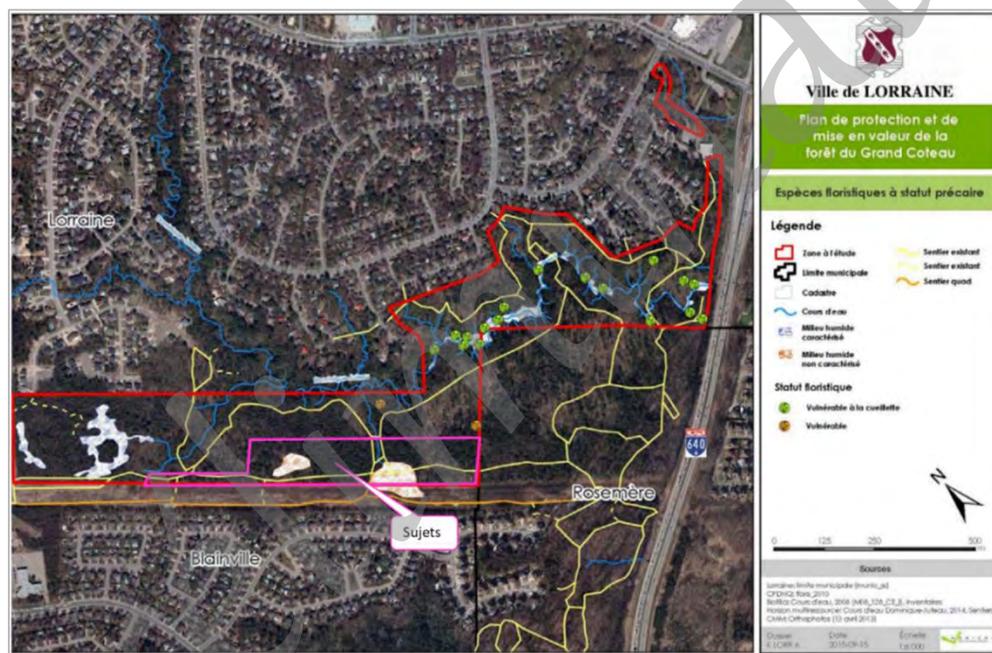


Figure 5 — Localisation de la forêt du Grand Coteau sur le territoire de Lorraine, ainsi que des lots à l'étude (source *Rapport plan durable de protection et de mise en valeur de la forêt Grand Coteau de Lorraine* présenté en 2016)

1.3.2 RÉSUMÉ DES DATES IMPORTANTES EN LIEN AVEC L'ACQUISITION DES PROPRIÉTÉS DES DEMANDERESSES

Tableau 1 — Historique des dates importantes en lien avec l'acquisition des propriétés

| DATE | ÉTAPES |
|-------------------|---|
| En 1986 | Demanderesse 2640 avait obtenu une option d'achat et fait un dépôt sur les terrains sujets qui étaient à ce moment zoné résidentiel . |
| En 1987 | MRC adopte un schéma d'aménagement qui prévoit que les terrains sujets soient affectés à un usage résidentiel . |
| 29 avril 1991 | Ville adopte le règlement d'urbanisme U-91 dans lequel les terrains sujets sont zonés à des fins de Conservation . |
| 23 juin 1991 | Entrée en vigueur du règlement U-91. DATE D'ÉVALUATION RETENUE, selon le mandat octroyé |
| 5 septembre 1991 | Date de signature de l'acte de vente numéro 968 839 pour l'acquisition des terrains à l'étude, lot 2 322 897 (anciennement la partie nord-est du lot 329 et le lot 328 de la paroisse de Ste-Thérèse de Blainville). |
| 25 septembre 1996 | Acquisition du lot 2 322 974 (anciennement le lot 328 de la paroisse de Sainte-Thérèse-de-Blainville) par prise de paiement. |
| 21 juillet 2001 | Ville amende son règlement de zonage pour étendre le zonage conservation à 89 % de la superficie totale des terrains sujets (U-106). |
| 10 mars 2005 | MRC adopte un nouveau schéma d'aménagement qui <u>maintient</u> la vocation résidentielle des terrains. |
| En octobre 2005 | Extrait du procès-verbal du 11 octobre 2005 : Entente tripartite des trois villes (Rosemère, Blainville et Lorraine) pour la création d'un parc intermunicipal sur la forêt du Grand Coteau. |
| 5 octobre 2007 | Avis d'imposition de réserve publiés sous les numéros 14 673 741 et 14 673 734 : requis pour des motifs d'ordre public et, plus spécifiquement, aux fins de l'acquisition éventuelle des terrains dans le but d'assurer la conservation maximale du boisé de la forêt du Grand Coteau. |
| En août 2008 | La ville a commandé une étude de caractérisation biologique de la forêt du Grand Coteau pour déterminer les zones d'intérêts sur le territoire. Selon les conclusions de ce rapport, d'un point de vue environnemental, les terrains se trouvent à l'extérieur des zones d'intérêt, ne justifiant pas, de ce fait, une modification pour des considérations de conservation. |
| 16 septembre 2009 | Renouvellement des avis de réserve publiés sous les numéros 16 551 622 et 16 551 625. |
| En avril 2010 | La ville change le zonage du secteur à l'étude spécifiquement identifié comme ayant un intérêt environnemental, selon le rapport <i>Biofilia</i> , pour y favoriser davantage des développements résidentiels. |
| En avril 2010 | La MRC adoptait par sa résolution 10-103, le règlement 10-02 : Règlement amendant le Schéma d'aménagement et développement 2005 afin de modifier l'affectation de la forêt du Grand Coteau sur le territoire de Lorraine. |
| 30 juin 2010 | Le règlement 10-02 de la MRC entre en vigueur et agrandit l'aire d'affectation "espace vert" à même l'affectation "résidentielle en milieu paysager". |
| 16 septembre 2011 | Fin du 2 ^e avis de réserve. |
| 5 avril 2013 | Procédures d'expropriation pour acquérir une partie de la forêt zonée résidentielle, soit 40 099 mètres carrés. Les procédures ne visent qu'une partie du terrain, soit une superficie de 9 257,7 m ² sous le numéro d'enregistrement 19 841 136 pour une partie du lot 2 322 897, qui est maintenant connu sous le numéro 5 537 136, du cadastre du Québec. |
| 28 avril 2013 | Avis de transfert à la demanderesse 2640 pour cette partie de terrain, soit la partie du lot 2 322 897, maintenant connu comme le lot 5 537 136, du cadastre du Québec. |
| En 2014 | Subdivision du lot 2 322 897 pour la création des lots 5 537 136 et 5 537 137. Un des lots à l'étude est le lot 5 537 137, du cadastre du Québec. |

1.4 DESCRIPTION DE L'EMPLACEMENT

TYPE DE PROPRIÉTÉ Terrains vacants boisés

LOCALISATION Dans le quadrilatère du boisé de la forêt du Grand Coteau, entre l'autoroute 640 et le rang Saint-François sur le territoire de la ville de Lorraine et aux limites de la ville de Rosemère.

DÉSIGNATION CADASTRALE
ET SUPERFICIE

| Lots | Superficie (m ²) | Superficie (pi ²) |
|--------------|------------------------------|-------------------------------|
| 2 322 974 | 51 283,40 | 552 009 |
| 5 537 137 | 24 512,20 | 263 847 |
| Total | 75 795,60 | 815 856 |

CONFIGURATION Longitudinale

AMÉNAGEMENT AU SOL Boisé

SERVITUDES L'emplacement ne semble pas affecté de servitudes particulières. Toute servitude non mentionnée ci-dessus pourrait affecter le potentiel de développement de l'emplacement.

CONDITION DU SOL Aucun rapport environnemental n'était disponible en date de l'évaluation, soit au 23 juin 1991. Notre analyse porte sur l'hypothèse que l'emplacement n'est pas contaminé et que la condition du sol est conforme aux normes. Tout élément contraire exercerait une influence sur la valeur telle qu'exprimée dans le présent document.

Toutefois, il est à noter qu'un rapport de caractérisation biologique pour la forêt du Grand Coteau a été produit par la firme *Biofilia* en septembre 2008.

1.4 DESCRIPTION DE L'EMPLACEMENT (suite)



Figure 6 – Plan cadastral (source *Infolot*)



Figure 7 – Plan aérien (source *CPTAQ*)

1.5 VOISINS LIMITROPHES

Tableau 2 – Identification des voisins limitrophes en 1991

| Identification | Propriétaire |
|---|---|
|  | 2646-8926 Québec inc. (monsieur Pichette) |
|  | Hydro-Québec |
|  | Roger Pilon et associés inc. |
|  | Terrains à l'étude |

La bulle en rouge est la partie de terrain appartenant au propriétaire des terrains à l'étude en date de la présente évaluation, mais qui a été achetée par la ville de Lorraine en 2014, comme mentionné au tableau de l'historique des terrains.



Figure 8 – Plan des voisins limitrophes

1.6 SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT MRC THÉRÈSE-DE BLAINVILLE

1.6.1 SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT ADOPTÉ LE 18 MARS 1987

Le secteur à l'étude prévoyait une affectation résidentielle, autant dans le schéma d'aménagement adopté en 1987 que dans celui adopté en 2005, ainsi qu'au règlement de zonage no U-1 de la ville, lequel était en vigueur avant le règlement U-91 en juin 1991. Nous verrons au chapitre *Zonage* présenté dans les pages suivantes qu'à la suite de l'entrée en vigueur du règlement U-91, le 23 juin 1991, les terrains à l'étude sont compris dans une aire de conservation et, plus particulièrement, à l'intérieur de la zone CONS 118.

Le schéma d'aménagement de 1987 met l'accent sur la conservation de plusieurs sites de la MRC dont :

- Les îles Juifs, Garth et une partie de l'île Morris ;
- Les espaces vacants inondables et riverains de la rivière des Mille-Îles ;
- Une partie du boisé à la polyvalente Sainte-Thérèse ;
- Le coteau linéaire qui s'étend de Sainte-Thérèse (ouest) à Bois-des-Filion (est) de même que ses ravins ;
- Les éléments majeurs du réseau hydrographique, tel les rives des rivières aux Chiens, Cachée et le ruisseau Locke Head.

Toujours selon le schéma d'aménagement, selon les recommandations, l'organisme de Rosemère trouve dommage que le boisé situé au nord de l'autoroute 640 où une piste de ski de fond est aménagée soit affecté à des fins résidentielles, tel que le secteur à l'étude qui est limitrophe à la ville de Rosemère. Les commentaires de la MRC sont que le développement du secteur pourra prévoir l'aménagement d'espaces verts et l'intégration au réseau vert projeté.

1.6.2 SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT ADOPTÉ LE 18 MARS 2005

La MRC adoptait un nouveau schéma d'aménagement qui maintenait la vocation résidentielle des terrains à l'étude, contrairement au zonage conservation qui prévalait dans le règlement de zonage de la Ville, toujours en vigueur, et ce, depuis le 23 juin 1991.

1.6.3 SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT ADOPTÉ EN AVRIL 2010

La MRC a modifié son schéma d'aménagement révisé à la suite des demandes de la ville afin de permettre la conservation de la forêt du grand Coteau en avril 2010.

1.6 SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT MRC THÉRÈSE-DE BLAINVILLE (suite)

1.6.4 ZONES À RISQUE DE MOUVEMENT DE TERRAIN SELON LE SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT DE 1987

Le schéma ci-dessous est à titre indicatif seulement, car la délimitation des lots à l'étude, en rouge, est identifiée de façon approximative sur cet extrait de la carte du territoire nord de la ville de Lorraine. Cette carte montre des éléments particuliers avec les zones à risque de mouvements de terrain (pente de 10 % à 30 %), datant du 20 août 1987, du territoire de la ville de Lorraine. Nous ne pouvons avec certitude démontrer que les lots à l'étude sont situés totalement ou en partie à l'extérieur des zones à risque, mais, selon la carte présentée ci-dessous, les lots à l'étude ne seraient pas affectés par ces zones de mouvements de terrain. Cependant, seul un plan d'arpentage préparé par un arpenteur géomètre permettrait d'identifier ces zones.

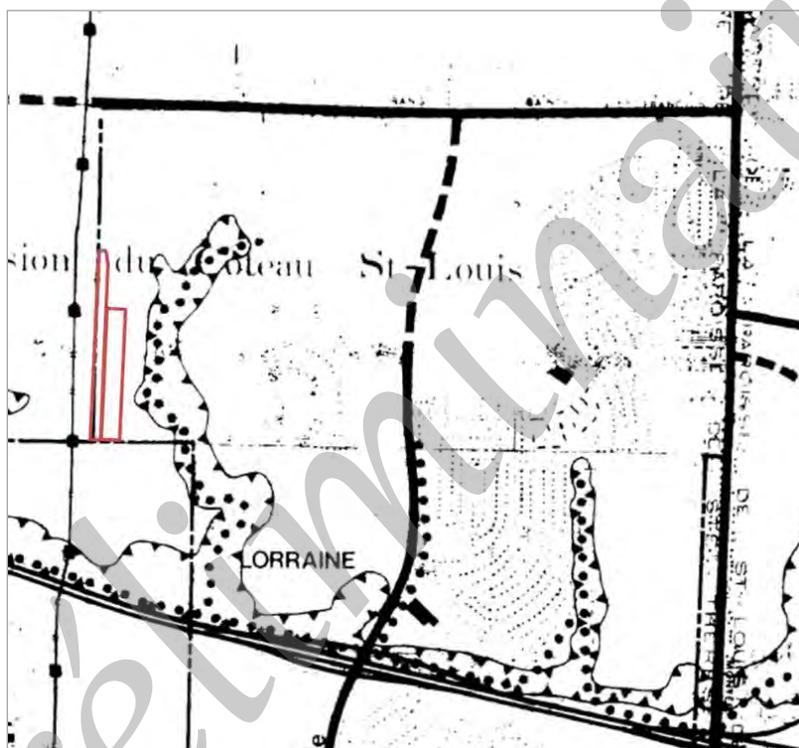


Figure 9 – Extrait du plan des éléments particuliers et des zones de mouvement de terrain

Il s'agit de terrains constitués de dépôts de plus de 25 % de pente moyenne et dans ces zones :

- Aucun déboisement ;
- Aucune construction permise ;
- Aucune installation septique n'est autorisée ;
- Aucun remblayage sur une bande au sommet d'un talus et excavation au pied du talus n'est permis ;
- Les sites d'enfouissement ou d'élimination des déchets sont interdits ;
- Seuls les travaux de stabilisation des talus sont autorisés.

1.6.5 ZONES NATURELLES FAUNIQUES

Aucune modification physique des lieux n'est permise, soit par remblayage, ou tout autre ouvrage de même nature, à l'exception des coupes sanitaires et d'entretien à l'intérieur des boisés localisés dans ces zones.

Préliminaire

1.7 ZONAGE

Les informations présentées proviennent de M. Louis Tremblay, directeur du service de l'urbanisme et de l'environnement.

1977 – Adoption du règlement de zonage U-1

Le secteur de la forêt du Grand Coteau est situé en **zone HX-770 et HX-768**. Vous trouverez un extrait du plan ci-dessous. Les lots associés au *Groupe Mathon*, ainsi que les lots à l'étude sont situés dans ces zones. Ces zones permettent de l'habitation indéterminée (HX) ainsi que l'usage communautaire parcs et terrains de jeux.

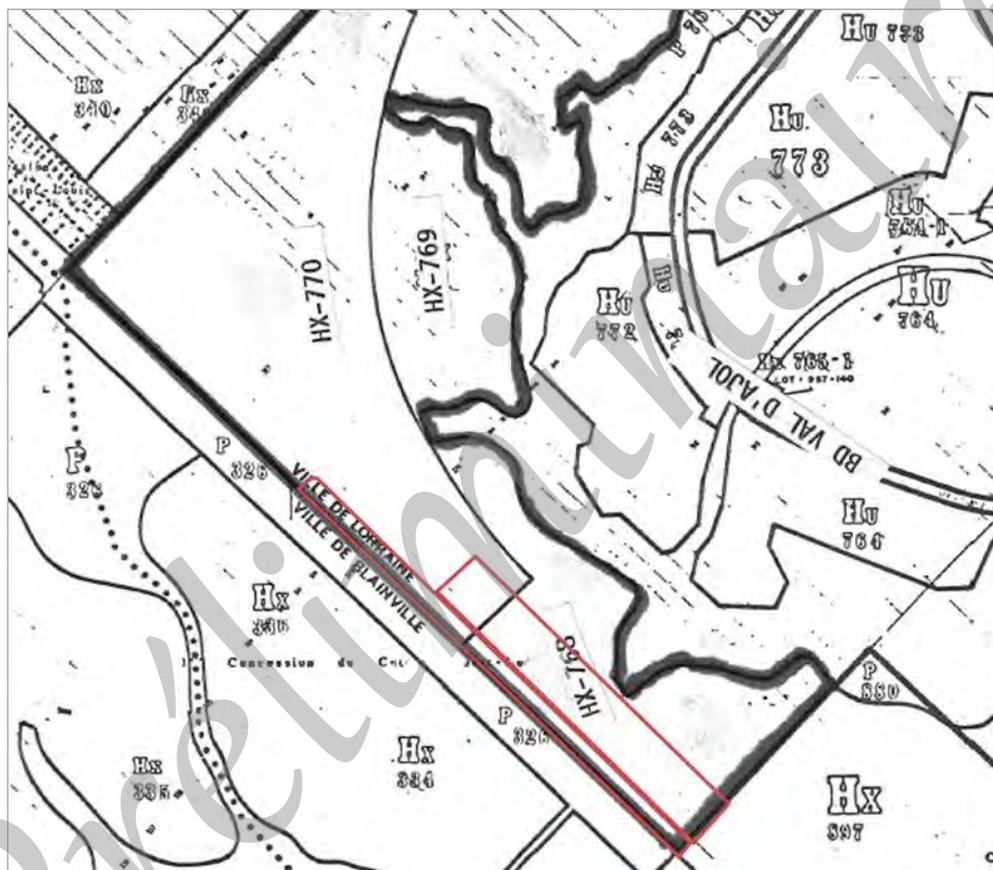


Figure 10 — Extrait du plan de zonage — règlement U-1

*À noter que ce plan est à titre indicatif seulement et ne représente pas les dimensions exactes de l'immeuble.

1.7 ZONAGE (suite)

Voici la grille des normes et usages de la zone HX-768 :

| | | GRILLE DES USAGES ET NORMES | | PAGE NO. 9 | | LORRAINE | |
|-------------------------------------|----------------------------|-----------------------------|----------|------------|---------|----------|--|
| USAGES PERMIS | ZONE (VOCATION) | HU | HU | HX | HX | HX | |
| | SECTEUR | 766 | 766-1 | 767 | 768 | 769 | |
| | HABITATION | | | * | * | * | |
| | 1. Unifamiliale | * | * | | | | |
| | 2. Bi- & Tri-Familiale | | | | | | |
| | 3. Multifamiliale | | | | | | |
| | 4. Habitation Mixte | | | | | | |
| | COMMERCE | | | | | | |
| | 1. Voisinage | | | | | | |
| | 2. Quartier | | | | | | |
| | 3. Régional | | | | | | |
| | 4. Spécial | | | | | | |
| | INDUSTRIE | | | | | | |
| | 1. Prestige | | | | | | |
| | 2. Légère | | | | | | |
| | 3. Lourde | | | | | | |
| | COMMUNAUTAIRE | | | | | | |
| | 1. Parcs & Terrains Jeux | * | * | * | * | * | |
| | 2. Voisinage | | | | | | |
| | 3. Régional | | | | | | |
| 4. Spécial | | | | | | | |
| AGRICULTURE | | | | | | | |
| 1. Culture maraîchère | | | | | | | |
| 2. Générale | | | | | | | |
| USAGES SPECIFIQUEMENT EXCLUS PERMIS | | | | | | | |
| TER-RAIN | Superficie.....Min. | 6,500 | 6,500 | | | | |
| | Profondeur.....Min. | 95 | 95 | | | | |
| | Front.....Min. | 65 | 65 | | | | |
| BATIMENT | Hauteur en étage.....Min. | 1 | 1 | | | | |
| | Hauteur en étage.....Max. | 2 | 1 | | | | |
| | Hauteur en pieds.....Max. | 30 | 20 | | | | |
| | Superficie.....Min. | 1,000 | 1,000 | | | | |
| | Largeur.....Min. | 24 | 24 | | | | |
| | Largeur.....Max. | | | | | | |
| STRUC DU BAT. | Isolée | * | * | | | | |
| | Jumelée | | | | | | |
| | Contiguë | | | | | | |
| MARGES | Marge de recul Min./Max. | 20/45 | 20/45 | | | | |
| | Marge latérale.....Min. | 8 | 8 | | | | |
| | Total des deux.....Min. | 20 | 20 | | | | |
| | Marge arrière.....Min. | 25 | 25 | | | | |
| LOGEMENTS / BATIMENTS |Max. | 1 | 1 | | | | |
| Densité brut: log / acre |Max. | 4 | 4 | | | | |
| RAP-PORT | Plancher/Terrain.....Max. | | | | | | |
| | Espaces Bats./Ter.....Max. | 30 | 30 | | | | |
| NORMES SPECIALES | | 4.5.2.2 | 4.5.2.2 | 4.5.2.2 | 4.5.2.2 | 4.5.2.2 | |
| | | 4.5.2.9 | 4.5.2.9 | | | | |
| | | 4.5.2.11 | 4.5.2.11 | | | | |

Figure 11 — Extrait de la grille des usages et normes HX-768 — règlement U-1

1.7 ZONAGE (suite)

Voici la grille des normes et usages de la zone HX-770 :

| | | GRILLE DES USAGES ET NORMES | | | | LORRAINE |
|-------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------|----------|----------|----------|----------|
| | | PAGE NO. 10 | | | | |
| | ZONE (VOCATION) SECTEUR | HX | HU | HU | HU | HX |
| | | 770 | 771 | 772 | 773 | 774 |
| USAGES PERMIS | HABITATION | * | * | * | * | * |
| | 1. Unifamiliale | | * | * | * | |
| | 2. Bi- & Tri-Familiale | | | | | |
| | 3. Multifamiliale | | | | | |
| | 4. Habitation Mixte | | | | | |
| | COMMERCE | | | | | |
| | 1. Voisinage | | | | | |
| | 2. Quartier | | | | | |
| | 3. Régional | | | | | |
| | 4. Spécial | | | | | |
| | INDUSTRIE | | | | | |
| | 1. Prestige | | | | | |
| | 2. Légère | | | | | |
| | 3. Lourde | | | | | |
| | COMMUNAUTAIRE | | | | | |
| 1. Parcs & Terrains Jeux | * | * | * | * | * | |
| 2. Voisinage | | | | | | |
| 3. Régional | | | | | | |
| 4. Spécial | | | | | | |
| AGRICULTURE | | | | | | |
| 1. Culture maraîchère | | | | | | |
| 2. Générale | | | | | | |
| USAGES SPECIFIQUEMENT EXCLUS PERMIS | | | | | | |
| TER-RAIN | Superficie.....Min. | | 6,500 | 6,500 | 6,500 | |
| | Profondeur.....Min. | | 95 | 95 | 95 | |
| | Front.....Min. | | 65 | 65 | 65 | |
| BATIMENT | Hauteur en étage.....Min. | | 1 | 1 | 1 | |
| | Hauteur en étage.....Max. | | 2 | 2 | 2 | |
| | Hauteur en pieds.....Max. | | 30 | 30 | 30 | |
| | Superficie.....Min. | | 1,200 | 2,000 | 2,000 | |
| | Largeur.....Min. | | 24 | 24 | 24 | |
| | Largeur.....Max. | | | | | |
| STRUC DU BAT. | Isolée | | * | * | * | |
| | Jumelée | | | | | |
| MARGES | Contiguë | | | | | |
| | Marge de recul Min./Max. | | 20/45 | 20/45 | 20/45 | |
| | Marge latérale.....Min. | | 8 | 8 | 8 | |
| | Total des deux.....Min. | | 20 | 20 | 20 | |
| | Marge arrière.....Min. | | 25 | 25 | 25 | |
| LOGEMENTS / BATIMENTS |Max. | | 1 | 1 | 1 | |
| | Densité brut: log / acre.....Max. | | 4 | 4 | 4 | |
| RAP-PORT | Plancher/Terrain.....Max. | | | | | |
| | Espaces Bats./Ter.....Max. | | 30 | 34 | 34 | |
| NORMES SPECIALES | | 4.5.2.2 | 4.5.2.2 | 4.5.2.2 | 4.5.2.2 | 4.5.2.2 |
| | | | 4.5.2.9 | 4.5.2.9 | 4.5.2.9 | |
| | | | 4.5.2.11 | 4.5.2.11 | 4.5.2.11 | |
| | | | | 4.5.2.14 | 4.5.2.14 | |

Figure 12 — Extrait de la grille des usages et normes HX-770 du règlement U-1

1.7 ZONAGE (suite)

Le **4 octobre 1988**, l'amendement U-29 au règlement d'urbanisme U-1 est venu modifier les zones HX-770, HX-769 et HX-774. Les zones visées par les terrains à l'étude sont les zones HX-768 et HX-770. La zone HX-768 a été modifiée dans sa délimitation afin d'agrandir la zone vers la zone HX-770, tandis que la zone HX-770 a été annulée afin de créer la zone HU-770.

La zone nommée HU-770, permet les usages suivants :

- Habitation unifamiliale
- Usage communautaire parcs et terrains de jeux

Les terrains à l'étude sont affectés par la zone HX-768 permettant de l'habitation indéterminée (HX). Voici un extrait du plan de zonage à la suite à l'amendement U-29 démontrant les zones HU-770 et HX-768 :

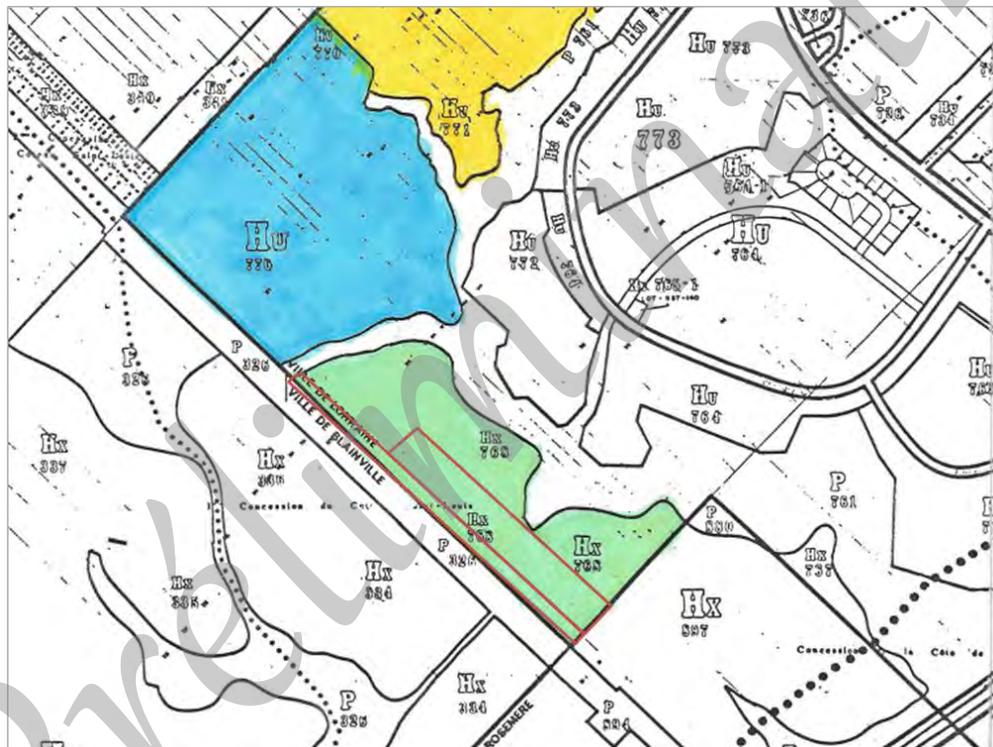


Figure 13 — Extrait du plan de zonage du règlement U-1 à la suite de l'amendement U-29*

* À noter que ce plan est à titre indicatif seulement et ne représente pas les dimensions exactes de l'immeuble.

1.7 ZONAGE (suite)

29 avril 1991 — Adoption du règlement de zonage U-91 :

Selon le règlement de zonage U-91 entré en vigueur le **23 juin 1991**, les terrains à l'étude, en date de l'évaluation, sont situés en **zone de conservation CONS-118**, dont vous trouverez un extrait du plan à la figure 9. Il est à noter que ce zonage va à l'encontre du schéma d'aménagement de la MRC Thérèse-De-Blainville adopté en 1987 permettant de l'habitation résidentielle.

La zone CONS-118 permet les usages suivants :

- Espaces publics ou libres
- Conservation

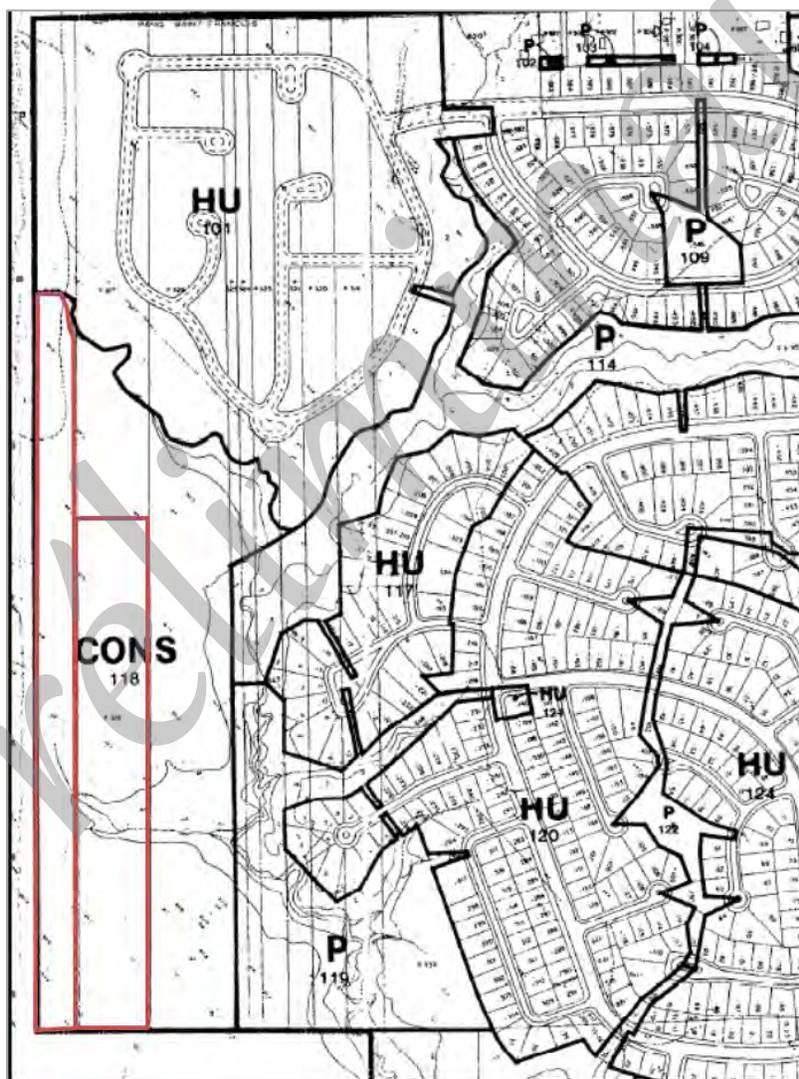


Figure 14 — Extrait du plan de zonage règlement U-91

1.7 ZONAGE (suite)

Voici la grille des normes et usages de la zone CONS-118 :

| VILLE DE | | | GRILLE DES USAGES ET NORMES | | | | | | |
|-----------------------|-----------------------------|--------------------|-----------------------------|------|--------|--------|-----|------|--------|
| LORRAINE | | | RÈGLEMENTATION D'URBANISME | | | | | | |
| ZONE | Vocation | HU | CONS | P | HU | HU | P | P | HU |
| SECTEUR | Localisation | 117 | 118 | 119 | 120 | 121 | 122 | 123 | 124 |
| USAGES | RÉSIDENCE | | | | | | | | |
| | 1 Unifamiliale | * | | | * | * | | | * |
| | COMMERCE | | | | | | | | |
| | 1 Quartier | | | | | | | | |
| | 2 Régional | | | | | | | | |
| | COMMUNAUTAIRE | | | | | | | | |
| | 1 Espaces publics ou libres | * | * | * | * | * | * | * | * |
| | 2 Voisinage | | | | | | | | |
| | 3 Spécial | | | | | | | | |
| | CONSERVATION | | | * | | | | | |
| USAGES SPÉCIFIQUES | | <i>exclus</i> | | | | | | | |
| | | <i>permis</i> | | | | | | | |
| | | <i>Art.4.5.2..</i> | .2 | .2 | .2 | .2 | .2 | .2 | .2 |
| NORMES SPÉCIALES | | | | | .5 | .5 | | | .5 |
| | | | | | .6 | .6 | | | .6 |
| | | | | | .16 | .16 | | | .16 |
| | | | | | .18 | .18 | | | .18 |
| | | | | | .22 | .22 | | | .22 |
| TERRAIN | Superficie | <i>Min.</i> | 603,85 | | 603,85 | 603,85 | | | 603,85 |
| | | <i>Max.</i> | | | | | | | |
| | Profondeur | <i>Min.</i> | 28,96 | | 28,96 | 28,96 | | | 28,96 |
| | | <i>Min.</i> | 19,81 | | 19,81 | 19,81 | | | 19,81 |
| BÂTIMENT | Hauteur en étage | <i>Min./Max.</i> | 1/2 | | 1/2 | 1/2 | | | 1/2 |
| | | <i>Max.</i> | 9,14 | | 9,14 | 9,14 | | | 9,14 |
| | Superficie de plancher | <i>Min.</i> | 185,80 | | 111,48 | 111,48 | | | 111,48 |
| | Largeur | <i>Min.</i> | 12,19 | | 12,19 | 12,19 | | | 12,19 |
| | | <i>Max.</i> | | | | | | | |
| STRUCTURE | Isolée | | * | | * | * | | | * |
| | Jumelée | | | | | | | | |
| | Contiguë | | | | | | | | |
| MARGES | Avant | <i>Min.</i> | 7,62 | | 7,62 | 7,62 | | | 7,62 |
| | | <i>Max.</i> | 13,72 | | 13,72 | 13,72 | | | 13,72 |
| | Latérale | <i>Min.</i> | 2,44 | | 2,44 | 1,13 | | | 2,44 |
| | Total des deux latérales | <i>Min.</i> | 6,10 | | 6,10 | 6,10 | | | 6,10 |
| | Arrière | <i>Min.</i> | 7,62 | | 7,62 | 7,62 | | | 7,62 |
| LOGEMENTS/BÂTIMENTS | <i>Max.</i> | 1 | | 1 | 1 | | | 1 | |
| DENSITÉ BRUTE LOG/HA. | <i>Max.</i> | 9,88 | | 9,88 | 9,88 | | | 9,88 | |
| RAPPORT | Plancher /lot | <i>Min./Max.</i> | | | | | | | |
| | Espace bâti/lot | <i>Min./Max.</i> | 1,34 | | 1,30 | 1,30 | | | 1,30 |

Mise à jour : février 2002

NOTES : - amendement U-106 modifiant l'item RAPPORT le 21 juillet 2001;

Figure 15 — Extrait de la grille des usages et normes CONS-118 du règlement U-91

1.8 INFRASTRUCTURES

Afin d'inférer sur la valeur de l'emplacement à l'étude, il est primordial de connaître les axes des dessertes des différentes infrastructures, et ce, afin de prévoir les possibilités de branchement ayant un impact direct sur la valeur.

En date de la présente évaluation, soit en juin 1991, il n'y a aucun service municipal à proximité. Le rang Saint-François est une artère qui n'est pas desservie par les services municipaux et les terrains limitrophes ne sont pas développés. Toutefois, nous présumons qu'avec les divers projets résidentiels sur le territoire, il serait possible de prolonger les infrastructures municipales jusqu'aux lots à l'étude, selon la planification des projets résidentiels limitrophes.

Préliminaire

1.9 PRINCIPE DE L'USAGE LE MEILLEUR ET LE PLUS PROFITABLE

1.9.1 DÉFINITION

Le principe de l'usage, dit le meilleur et le plus profitable, est fondamental au concept de la valeur d'un bien immobilier. On le définit comme étant l'usage qui semble le plus apte à produire le meilleur rendement d'un immeuble pendant une période donnée. L'usage dit le meilleur et le plus profitable doit être celui qui est raisonnable, probable et réalisable à court ou moyen terme, sans être spéculatif ou de conjecture. Cet usage, peut ou non, correspondre à l'usage actuel de l'emplacement ou du bâtiment dessus érigé. Dans le cas de terrains vagues, les facteurs à considérer dans le choix de l'usage le meilleur et le plus profitable sont les suivants :

- L'usage dit le meilleur et le plus profitable doit être un usage permis par les lois et règlements de zonage en vigueur ;
- L'usage dit le meilleur et le plus profitable doit être possible sur le plan physique ;
- L'usage dit le meilleur et le plus profitable doit être possible financièrement ;
- L'usage dit le meilleur et le plus profitable doit correspondre à l'usage le plus profitable de l'emplacement.

Le concept d'usage le meilleur et le plus profitable, dans un avenir prévisible, vise à faire abstraction d'une situation économique ou juridique, temporairement défavorable, qui risquerait de pénaliser la personne dépossédée de sa propriété à un moment qu'il n'a pas choisi pour transiger, ce qui implique que les facteurs à considérer dans le choix de l'usage dit le meilleur et le plus profitable, ci-dessus décrit, doivent également tenir compte des éléments suivants :

- L'horizon de réalisation qui peut être élargi.
- Le degré de probabilité de réalisation et les contraintes qui peuvent être moindres.

Les dispositions du Code civil du Québec nous amènent à analyser ce principe de l'usage le meilleur et le plus profitable en considération d'une valeur dite au propriétaire, mais qui ne doit pas faire abstraction de toutes les contraintes physiques et juridiques affectant la propriété.

1.9.2 ÉTABLISSEMENT DE L'USAGE LE MEILLEUR ET LE PLUS PROFITABLE

Tous les éléments présentés dans ce rapport nous amènent à considérer que les terrains sont voués à un potentiel de développement résidentiel. Les emplacements d'une superficie totale de 75 795,6 mètres carrés sont affectés du zonage HX-768 permettant de l'habitation unifamiliale et communautaire, des parcs et terrains de jeux.

Si l'on regarde l'évolution des trames de rues des développements résidentiels sur le territoire de Lorraine par rapport à la localisation des terrains à l'étude, nous croyons qu'en date d'évaluation les terrains sujets sont voués à un développement résidentiel, mais dans un horizon à long terme, en premier lieu, étant donné la localisation aux limites du territoire longeant la ligne de haute tension appartenant à Hydro-Québec, et, en second lieu, de par la présence du ruisseau Dominique-Juteau, faisant en sorte que l'accessibilité aux terrains à l'étude est limitée. De plus, dû à la localisation ainsi que leur forme longitudinale, nous sommes d'avis qu'une entente commune avec le propriétaire du terrain limitrophe (lot 5 537 132) est nécessaire afin de permettre le développement conjoint de ces terres.

En conclusion, considérant toujours l'usage actuel, soit vacant et boisé, et considérant aussi qu'au niveau de la MRC de Sainte-Thérèse-De Blainville, l'affectation est à vocation résidentielle, que le secteur limitrophe est à usage résidentiel unifamilial et que la demande pour du terrain de vrac à l'intérieur de la ville de Lorraine est réelle, nous sommes d'avis que l'usage le meilleur et le plus profitable est aux fins résidentielles de vrac en attente de développement (long terme), sujet à un remembrement.

USAGE LE MEILLEUR ET LE PLUS PROFITABLE (AU 23 JUIN 1991)

**RÉSIDENTIEL DE VRAC EN ATTENTE DE DÉVELOPPEMENT (LONG TERME)
SUJET À UN REMEMBREMENT**

1.10 DONNÉES MUNICIPALES

| | |
|---------------|-------|
| MATRICULE | n. d. |
| ADRESSE | n. d. |
| LOT | n. d. |
| SUPERFICIE | n. d. |
| PROPRIÉTAIRE | n. d. |
| RÔLE TRIENNAL | |
| TERRAIN | n. d. |
| BÂTISSE | n. d. |
| TOTAL | n. d. |

1.10.1 ANTÉCÉDENTS DE LA PROPRIÉTÉ

| | |
|-----------------------|--|
| NUMÉRO DE PUBLICATION | 968 839 |
| DATE DE VENTE | Le 2 octobre 1991 |
| VENDEUR | Henry B. Antosko et Les Immeubles Resort Estates |
| ACQUÉREUR | 2640-8955 Québec inc. (Roger Mathon) |
| DÉSIGNATION | 328 et 329 ptie de la paroisse de Sainte-Thérèse-de-Blainville |
| SUPERFICIE | 365 753 pieds carrés et 551 808 pieds carrés |
| PRIX DE VENTE | 744 878 \$ (0,81 \$ le pied carré) |

Il est à noter, selon le jugement numéro 500-09-028049-195, qu'au cours de **l'année 1986**, les sociétés intimées signent une option pour l'achat de plusieurs terrains situés dans les villes de Rosemère et de Lorraine, sur la Rive-Nord de Montréal. Les terrains situés à Lorraine sont assujettis à un règlement de zonage qui y autorise les usages résidentiels, ce que le président des sociétés intimées, M. Roger Mathon, vérifie juste **avant de signer l'option d'achat, et cinq ans plus tard**, au printemps 1991, juste avant la date prévue pour la signature des actes d'achat. De fait, il y aura du retard et les actes d'achat ne seront signés que les 5 (lot 2 322 897) et 25 septembre 1991 (lot 2 322 974). Dans l'intervalle, la Ville de Lorraine adopte le règlement de zonage U-91 (en vigueur le 23 juin 1991), qui prévoit dorénavant un usage de type conservation à l'égard des terrains des intimées, à l'exception d'une parcelle de terrain située plus au nord. »

2 Analyse et évaluation

2.1 MÉTHODE D'ÉVALUATION DE TERRAINS VAGUES

2.1.1 DÉFINITION DES MÉTHODES D'ÉVALUATION

2.1.1.1 MÉTHODE DE COMPARAISON DIRECTE

La méthode de comparaison vise essentiellement à estimer le prix de vente le plus probable d'un immeuble, par la comparaison et l'analyse de transactions immobilières impliquant des propriétés semblables à l'immeuble à évaluer. Cette méthode repose sur le principe de substitution, qui veut qu'un acheteur avisé ne paie pas plus pour un immeuble, qu'il ne paierait pour un autre immeuble offrant les mêmes caractéristiques. Cette méthode repose également sur le principe fondamental en évaluation immobilière, soit celui de l'offre et de la demande.

La méthode de comparaison directe repose sur l'analyse du comportement du marché de terrains vagues. Cette méthode, bien que d'application généralement assez simple, doit toutefois faire l'objet de discernement à l'égard de la localisation, la superficie, la forme, la topographie, la date de la transaction, le zonage, en fonction de son utilisation potentielle, ainsi que les services disponibles des terrains vagues retenus aux fins de comparaison, face à l'emplacement à évaluer.

2.1.1.2 MÉTHODE DE RÉPARTITION OU DE SOUSTRACTION¹

À l'aide de l'analyse des ventes de terrains bâtis, on répartit le prix de vente entre terrains et constructions.

La méthode de répartition étudie la valeur du terrain et la valeur totale de l'immeuble afin de dégager, le cas échéant, un rapport caractéristique découlant de cette répartition et d'appliquer cette relation type, exprimée en pourcentage, au bien immobilier faisant l'objet de l'expertise. Cette méthode repose sur le principe de l'équilibre et sur le principe de contribution.

La méthode de soustraction consiste à distraire du prix de vente récent d'un immeuble la valeur des bâtiments et des améliorations et à affecter le reste du prix de vente au terrain.

2.1.1.3 MÉTHODE DU REVENU RÉSIDUEL AU TERRAIN¹

La méthode d'évaluation par le revenu résiduel a pour fondement la notion de potentiel de constructibilité de sol en relation avec ce qui est, ou peut être autorisée en vertu de la réglementation d'urbanisme en vigueur. Elle consiste à rechercher la part représentée par le prix de revient du terrain dans le prix de vente de l'immeuble, plus précisément la dépense qui peut être supportée à ce titre, pour que l'opération de construction puisse être commercialisée dans de bonnes conditions.

Ceci implique une propriété à revenus. Du revenu net total généré, on déduit la part attribuable au bâtiment et aux améliorations au sol, le reste étant attribué au terrain. La portion attribuable au terrain est ensuite actualisée selon un taux de rendement exigé par les investisseurs.

¹ DESJARDINS Jean-Guy, *Traité de l'évaluation foncière*, Wilson & Lafleur ltée, Montréal, 1992.

2.1.1.4 MÉTHODE DE LOTISSEMENT

La méthode de lotissement consiste à prévoir un lotissement hypothétique d'un terrain non subdivisé, dans la mesure où un tel lotissement correspond à son usage le meilleur et le plus profitable. La valeur du terrain correspond à la sommation des prix de vente potentiels des terrains lotis, moins les coûts nécessaires au lotissement, à savoir : le coût des rues et des services publics, les frais d'ingénieur et d'arpenteur, la publicité (commission sur la vente des lots), et les honoraires et débours du notaire et autres professionnels. Il faut également déduire les frais suivants : taxes foncières, impôts, frais d'expertise, intérêts des capitaux investis, frais d'administration et bénéfice du promoteur. Tout dépendants de la durée de mise en marché d'un tel lotissement, les flux monétaires devront être actualisés afin de prendre en considération le facteur temps.

2.1.2 MÉTHODE D'ÉVALUATION RETENUE

Vous trouverez au présent rapport l'application de la méthode d'évaluation suivante :

- Méthode de comparaison

2.2 ANALYSE

2.2.1 UNITÉ DE VOISINAGE

Aux fins de la présente, nous concentrons notre unité de voisinage à l'intérieur du territoire de la ville de Lorraine à proximité des lots à l'étude.

2.2.2 CRITÈRES DE RECHERCHE

Considérant l'usage le meilleur et le plus profitable du lot à l'étude ainsi que sa localisation et les caractéristiques qui lui sont propres (superficie, configuration, topographie, etc.), nous avons utilisé les critères de recherche suivants afin de relever des ventes de terrains comparables à la propriété à l'étude :

- Ventes transigées entre janvier 1985 et décembre 1991 ;
- Terrain situé à l'intérieur de l'unité de voisinage décrite précédemment ;
- Transaction excluant les corps publics ;
- Transaction n'impliquant pas de liens évidents entre les parties ;
- Vente transigée à un prix supérieur à 1,00 \$.

2.2.3 TRANSACTIONS RELEVÉES

À partir des critères de recherche précédemment établis, nous avons relevé quatre transactions de terrains vagues de vrac situés spécifiquement à l'intérieur du secteur immédiat. Ces transactions ont été publiées entre les mois de juillet 1987 et de septembre 1991. Elles impliquent des superficies qui varient entre 51 367,5 et 154 605,3 mètres carrés (552 915 et 1 664 158 pieds carrés). Les taux unitaires observés oscillent entre 2,26 \$ et 12,54 \$ le mètre carré (0,21 \$ et 1,16 \$ le pied carré).

Il est à noter qu'à titre indicatif, la vente 4 implique la transaction du propriétaire des terrains à l'étude au présent rapport.

Vous trouverez, à la page suivante, un tableau sommaire des ventes de terrains relevées, accompagné d'un plan des ventes localisant chacune des transactions, et, en annexe A, les fiches descriptives de chacune des transactions retenues dans notre analyse.

2.2.3 TRANSACTIONS RELEVÉES (suite)

Tableau 3 — Sommaire des transactions relevées

| No | No de publication | Date de vente | Vendeur | Acheteur | No de lot(s) | Ville | Prix de vente | Superficie (m ²) | Superficie (pi ²) | Taux (\$/m ²) | Taux (\$/pi ²) |
|----|-------------------|---------------|--|---|---|----------|---------------|------------------------------|-------------------------------|---------------------------|----------------------------|
| 1 | 796 496 | 1987-07-30 | Pegary inc. (Rene Alary) | Groupe Ommobilier (Mario Grilli) | 19 ptie ; 22 ptie ; 22-1 ; 23 ptie ; 24 ptie | Rosemère | 350 000 \$ | 154 605,3 | 1 664 158 | 2,26 \$ | 0,21 \$ |
| 2 | 866 858 | 1989-04-24 | Cornélia Marie Elisabeth Jonas et als | Roger Pilon et Associées inc. (Roger Pilon) | 327 Paroisse de Sainte-Thérèse-de-Blainville | Lorraine | 191 188 \$ | 51 367,5 | 552 915 | 3,72 \$ | 0,35 \$ |
| 3 | 878 052 | 1989-07-07 | Manon Roy, Guylaine Sanscartier | 2646-8926 Québec inc. (François Pichette) | 326 Paroisse de Sainte-Thérèse-de-Blainville | Lorraine | 1 286 000 \$ | 102 563,3 | 1 103 982 | 12,54 \$ | 1,16 \$ |
| 4 | 968 839 | 1991-09-05 | Henry B. Antosko et Les immeubles Resort Estates | 2640-8955 Québec inc. (Roger Mathon) | 329 ptie Paroisse de Sainte-Thérèse-de-Blainville ; 328 | Lorraine | 744 878 \$ | 85 244,2 | 917 561 | 8,74 \$ | 0,81 \$ |

2.2.3 TRANSACTIONS RELEVÉES (suite)



Figure 16 – Plan de localisation des ventes relevées

2.2.4 AJUSTEMENTS APPORTÉS AUX TRANSACTIONS RETENUES

2.2.4.1 AJUSTEMENT – TEMPS

Les transactions retenues aux fins de notre analyse font l'objet d'un ajustement afin de prendre en considération l'augmentation de valeur dans le temps. Dans un premier temps, nous sommes d'avis d'analyser l'indice des prix à la consommation (IPC) fourni par la *Banque du Canada*, lequel présente un taux annuel moyen d'inflation de 4,41 % entre décembre 1986 et décembre 1991. Cet indice représente, à notre avis, une indication minimale pour le marché immobilier de terrains vagues.

Dans un deuxième temps, il est souvent intéressant d'observer l'écart entre les prix de ventes et reventes relevées. Dans le cas présent, nous n'avons recensé aucune vente et revente afin d'obtenir un indice de variation des prix de vente dans le temps. De plus, aucune analyse de marché (SCHL/CIGM) n'est disponible pour la période d'évaluation retenue.

Considérant la date d'évaluation en 1991, nous avons dû nous référer à certains articles afin de bien comprendre le marché immobilier de l'époque.

Selon une publication de JLR, *L'évolution de l'immobilier au cours des 30 dernières années*, l'inflation était beaucoup plus élevée à la fin des années 1980 et le prix des maisons unifamiliales connaissait de fortes hausses. Puis, au début des années 1990, la banque centrale a instauré une politique monétaire restrictive avec un taux directeur élevé, ce qui a contribué à rendre le contexte économique difficile. De ce fait, les années qui ont suivi ont été marquées par une légère baisse de prix. Le prix médian des habitations unifamiliales serait reparti à la hausse au début des années 2000.

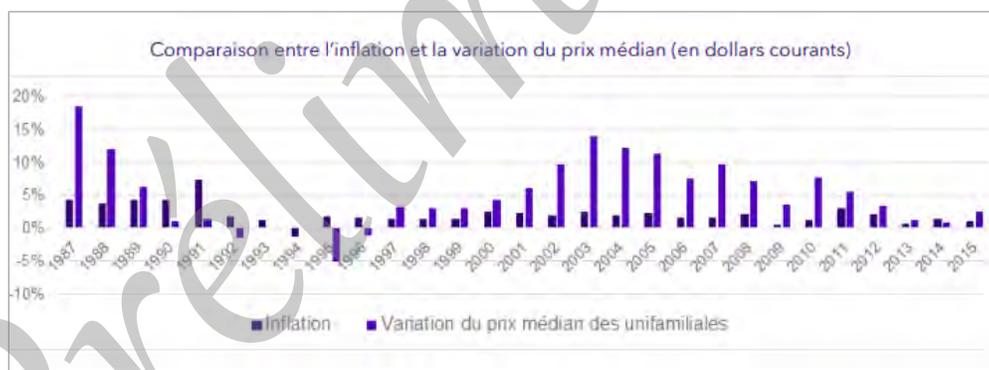


Tableau 4 – Graphique sur l'évolution de l'immobilier dans les 30 dernières années (source JLR)

2.2.4.1 AJUSTEMENT – TEMPS (suite)

À la suite de la lecture de différents articles ainsi que d'un article provenant du site Internet de L'Actualité, nous sommes d'avis que le graphique présenté ci-dessous résume bien le marché immobilier entre 1985 et le début des années 1990, correspondant à notre période d'évaluation. Le graphique démontre très bien la hausse du marché immobilier entre les années 1985 et 1988, suivie de la crise économique du début des années 1990.

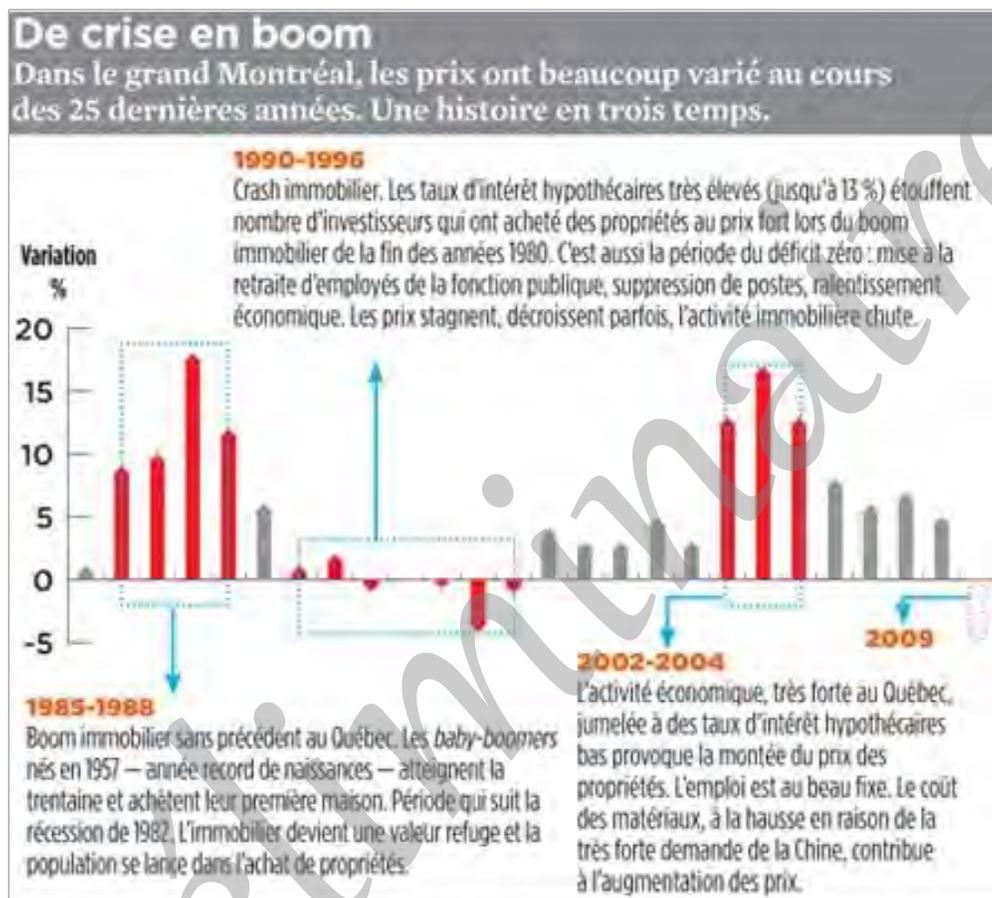


Tableau 5 — Les dernières années immobilières en trois temps (source L'Actualité)

À la suite de ces faits, afin de prendre en considération la croissance du marché immobilier, nous sommes d'avis de retenir un taux de croissance de 6 % (composé annuellement) afin d'ajuster les ventes comparables retenues en fonction du temps, basé principalement sur un taux légèrement supérieur au taux annuel d'inflation démontré par la Banque du Canada. Vous trouverez, à la page suivante, un tableau résumé des transactions avec l'ajustement pour le facteur temps.

2.2.4.1 AJUSTEMENT – TEMPS (suite)

Les couleurs présentées au tableau ci-dessous font référence aux transactions transigées par les propriétaires, selon le plan de lotissement que vous trouverez dans les pages suivantes.

Tableau 6 – Sommaire des transactions ajustées

| No | No de publication | Date de vente ou d'avant-contrat | No de lot(s) | Ville | Prix de vente | Superficie (m ²) | Superficie (pi ²) | Taux (\$/m ²) | Taux (\$/pi ²) | Ajust. temps (%) | Taux ajusté (\$/m ²) | Taux ajusté (\$/pi ²) |
|----|-------------------|----------------------------------|---|----------|---------------|------------------------------|-------------------------------|---------------------------|----------------------------|------------------|----------------------------------|-----------------------------------|
| 1 | 796 496 | 1987-07-30 | 19 ptie ; 22 ptie ; 22-1 ; 23 ptie ; 24 ptie | Rosemère | 350 000 \$ | 154 605,3 | 1 664 158 | 2,26 \$ | 0,21 \$ | 25,5% | 2,84 \$ | 0,26 \$ |
| 2 | 866 858 | 1989-04-24 | 327 Paroisse de Sainte-Thérèse-de-Blainville | Lorraine | 191 188 \$ | 51 367,5 | 552 915 | 3,72 \$ | 0,35 \$ | 13,4% | 4,22 \$ | 0,39 \$ |
| 3 | 878 052 | 1989-07-07 | 326 Paroisse de Sainte-Thérèse-de-Blainville | Lorraine | 1 286 000 \$ | 102 563,3 | 1 103 982 | 12,54 \$ | 1,16 \$ | 12,1% | 14,06 \$ | 1,31 \$ |
| 4 | 968 839 | 1991-09-05 | 329 ptie Paroisse de Sainte-Thérèse-de-Blainville ; 328 | Lorraine | 744 878 \$ | 85 244,2 | 917 561 | 8,74 \$ | 0,81 \$ | 0,0% | 8,74 \$ | 0,81 \$ |

2.2.5 ANALYSE DES TRANSACTIONS

Tel qu'indiqué précédemment, les transactions retenues sont localisées à proximité des terrains à l'étude sur le territoire de la ville de Lorraine (ventes 2, 3 et 4) ainsi que sur le territoire de Rosemère (vente 1). La transaction 4 implique l'acquisition par la demanderesse des terrains à l'étude, dont les caractéristiques vous ont été présentées tout au long de ce rapport. Rappelons que la superficie des terrains à l'étude conformément aux lots actuels est de 75 795,6 mètres carrés.

La vente 1 est la seule vente localisée sur le territoire de la ville de Rosemère. Les terrains sont limitrophes à l'autoroute 640 Nord et à l'ouest de la ligne électrique de haute tension. Selon la carte des éléments de contraintes au schéma d'aménagement de la MRC en 1987 (figure 9), une grande partie des terrains est affectée par les zones de risques de mouvement de terrain, soit des pentes de 10 % à 30 %. En date d'aujourd'hui, une partie de ces terres a été construite et on trouve approximativement vingt-cinq résidences unifamiliales sur la rue de Clervaux. Le reste de la superficie a été cédée en janvier 2006 à des fins de don écologique à la *Société canadienne pour la conservation de la nature*, sous le numéro d'enregistrement 13 026 213. Ces terrains résidentiels sont accessibles par le projet résidentiel Fontainebleau sur le territoire de la ville de Blainville. Selon les cartographies aériennes disponibles, la construction des résidences sur la rue Clervaux aurait débuté après l'année 2002, soit une quinzaine d'années environ après l'acquisition.

À la suite de l'observation des transactions relevées, nous remarquons que les transactions 2 et 3 sont limitrophes aux emplacements à l'étude. Advenant le développement de ces terres, une entente commune entre le propriétaire de la **transaction 3**, représentée en bleu, et celui des **terrains à l'étude**, représentés en rouge, semble nécessaire afin de maximiser le développement de ces terres.

Même chose pour le propriétaire impliqué dans la **transaction 2**, représenté en vert dans le tableau, celui-ci doit développer son terrain de façon commune avec le propriétaire impliqué dans la **transaction 3**. Le bout de terrain en **mauve**, aux limites du territoire, appartient aussi au propriétaire des terrains à l'étude en date de l'évaluation en 1991, mais ne fait pas partie de la présente évaluation. Tel que mentionné précédemment, le terrain en mauve sur l'extrait ci-dessous a été acquis par la ville de Lorraine par voie d'expropriation suivant un avis de transfert en 2014.

Un petit ruisseau, représenté en **jaune** sur la carte à la page suivante, sépare les terres à l'étude. Une partie de la terre (côté sud) de la transaction 3 est bornée à l'est par le ruisseau Dominique-Juteau. Donc, aucun accès n'est possible du côté est afin de permettre le développement de cette partie de terrain.

De plus, les secteurs situés de l'autre côté du ruisseau Dominique-Juteau, plus précisément sur les places de Charny et de Valmont, sont déjà construits et il n'y a aucune planification pour l'ouverture future d'une rue via ces deux culs de sacs. Donc, une partie de la terre de la **transaction 3** est accessible par la partie nord du territoire de la ville de Lorraine. Le prolongement de ce développement, soumis en 1999, était prévu via la rue connue aujourd'hui sous le nom de chemin de Brisach, représentée par l'étoile au plan qui suit. Nous sommes d'avis que le taux unitaire négocié lors de la transaction 3 peut s'expliquer par le fait qu'une grande partie est développable à plus court terme que les autres transactions, soit les ventes 2 et 4 (sujet).

2.2.5 ANALYSE DES TRANSACTIONS (suite)

Toujours selon les informations reçues de M. Tremblay, le plan de lotissement aurait été déposé en 1999 par M. Mathon. Cependant, selon différents échanges qui précèdent le dépôt de ce plan, M. Mathon travaillait en collaboration avec M. Pichette (terre en bleu au plan ci-dessous), propriétaire des terrains limitrophes. Donc, le plan aurait été déposé par les deux promoteurs. Ci-dessous, à titre indicatif, un plan de lotissement a été déposé en 1999, qui démontre clairement que le développement de ces terres doit être fait en commun entre ces trois propriétaires.



Figure 17 – Plan de lotissement déposé en 1991

Ci-dessous, à titre indicatif, un plan aérien du secteur en 2021 avec la superposition du plan de lotissement déposé en 1999. L'on peut voir les terrains à l'étude représentés en rouge, ainsi que le secteur immédiat. Le ruisseau Dominique-Juteau en bleu, ainsi que les propriétés limitrophes appartenant à messieurs Pichette et Pilon. Le développement de ces terres était prévu par le prolongement du chemin de Brisach, où il y a les deux étoiles.



Figure 18 – Plan aérien avec superposition du plan de lotissement (source CPTAQ)

2.2.6 CONCLUSION

Pour donner suite à cette analyse, nous sommes d'avis de retenir les indications présentées par les transactions impliquant des superficies similaires et de configuration régulière, soit les transactions **2, 3, et 4**. Comme mentionné, la vente 4 fait référence au sujet à l'étude. Nous croyons que cette vente est représentative aux fins de notre conclusion de valeur. Par conséquent, nous sommes d'avis de retenir un taux unitaire de **8,75 \$ le mètre carré** (0,81 \$ le pied carré) en date de l'évaluation, soit au **23 juin 1991**, pour un terrain résidentiel de vrac en attente de développement (long terme).

Préliminaire

3 Corrélation et certification

3.1 CORRÉLATION

À la suite du mandat que vous nous avez confié, nous avons réalisé un rapport d'expertise dans le but d'établir la valeur des portions de terrains appartenant à la demanderesse, localisées dans le projet de la forêt du Grand Coteau de la ville de Lorraine.

Selon le mandat qui nous a été confié, « **La date d'évaluation retenue est le 23 juin 1991, en application de la jurisprudence et des décisions antérieures rendues en l'instance, et ce, à la demande de la ville et de son procureur. En effet, la réglementation de zonage ayant imposé un usage de conservation est entrée en vigueur le 23 juin 1991.** »

Nous comprenons que la date du 29 avril 1991 correspond à la date d'adoption du règlement d'urbanisme U-91, et que le 23 juin 1991 celui-ci entrerait en vigueur pour la modification de zonage à des fins de conservation. Notre compréhension de la prétention de la demanderesse est que les terrains à l'étude auraient pu être développés à des fins résidentielles, et ce, avant la modification du règlement de zonage affectant les terrains du zonage de conservation.

À la suite de l'analyse des faits mentionnés dans ce rapport incluant les réserves et hypothèses de base et suivant l'application de la méthode d'évaluation retenue, soit la méthode de comparaison, nous sommes d'avis d'établir la valeur des propriétés, et ce, en date du **23 juin 1991**, comme suit :

Tableau 7 – Conclusion du taux retenu

| Date d'évaluation : 23 juin 1991 | | | |
|----------------------------------|------------------------------|---|----------------------|
| Lots | Superficie (m ²) | Taux unitaire retenu (\$/m ²) | Valeur marchande |
| 2 322 974 | 51 283,40 | 8,75 \$ | 448 729,75 \$ |
| 5 537 137 | 24 512,20 | 8,75 \$ | 214 481,75 \$ |
| Valeur totale | 75 795,60 | 8,75 \$ | 663 211,50 \$ |
| Valeur totale (arrondie) | | | 663 200 \$ |

3.2 CERTIFICATION

Nous certifions :

- Avoir analysé les conditions du marché dans le voisinage du sujet. La visite de la propriété a été effectuée par Marie-Josée Dupuis, technicienne sénior.
- Ne pas avoir fondé notre rémunération sur une conclusion de valeur arrêtée d'avance.
- Avoir recherché, au meilleur de nos capacités, les informations contenues dans ce rapport.
- N'avoir aucun intérêt, présent ou futur, dans cette propriété.
- N'avoir omis ou négligé volontairement aucun fait important en relation avec cette évaluation.
- Avoir effectué cette évaluation suivant les règlements et normes de pratiques professionnelles de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec.

Nous, soussignés, Mélanie Vézina, É.A., et Marie-Josée Dupuis, technicienne sénior, en ce deuxième jour du mois de mars deux mille vingt-deux, certifions qu'au meilleur de notre connaissance, les informations contenues dans le présent rapport incluant les analyses, opinions et conclusions qui en découlent sont exactes, restreintes aux hypothèses et réserves qui y sont énoncées.

PARIS, LADOUCEUR & ASSOCIÉS INC.

VERSION PRÉLIMINAIRE

Marie-Josée Dupuis, B.A.A
Technicienne sénior

VERSION PRÉLIMINAIRE

Mélanie Vézina, É.A.
Évaluateur agréé

Fiches descriptives des ventes comparables

[Comparable - 1]

Rosemère -

[Description]

No de publication : 796 496
 Date de vente : 1987-07-30 Date d'avant-contrat :

Vendeur(s) : Pegary inc. (Rene Alary)
 Acheteur(s) : Groupe Ommobilier (Mario Grilli)

Prix de vente: 350 000 \$
 Taux: : 2,26 \$/m² - 0,21 \$/pi²
 N° de lot(s): 19 ptie ; 22 ptie ; 22-1 ; 23 ptie ; 24 ptie
 Entre et
 Au coin de :
 Visible de l'autoroute : 640

[Terrain]

Superficie : 154 605,34 m² Topographie :
 1 664 158,00 pi² Configuration :

Frontage : m
 Profondeur : pi droit acquis
 pi

Zonage :
 Usage : Résidentiel-unifamilial zone agricole permanente
 contamination

Zone inondable : zone humide
 0-20 ans 20-100 ans bord de l'eau

Services : aqueduc égout pluvial
 puits fosse septique / champ
 égout sanitaire

Solde d'infrastructure :

[Servitudes]

Servitude Gaz Métro sous # 347795

[Commentaires]

Vente antérieure en 1962 sous no 478 133. Au nord de l'autoroute 640.

[Caractéristiques]

► Terrain urbain

| | min. | max. |
|------------------------------|---------|---------|
| Hauteur : | m pi | m pi |
| Nombre d'étage(s) : | | |
| Densité : | | |
| Taux d'implantation au sol : | | |

Projet :
 Surhauteur :
 ISP :
 n° d'unités construites potentielles :

► Terrain agricole ou forestier

cultivé _____
 drainé _____
 pâturage _____
 boisé _____
 en friche _____
 terrain à nu _____

PARIS-LADOUCEUR & ASSOCIÉS

Qualifications professionnelles

QUALIFICATIONS PROFESSIONNELLES DE MÉLANIE VÉZINA

Fiche académique

| | |
|-----------|---|
| 2007-2010 | Université du Québec à Montréal Certificat en administration Certificat en immobilier |
| 2010-2011 | École de technologie supérieure Certificat en gestion des établissements |

Expérience professionnelle

| | |
|----------------|--|
| 2014 À CE JOUR | Évaluateur agréé pour la firme Paris, Ladouceur & Associés inc. (évaluation, recherche et analyse aux fins d'expropriation). |
| 2012 à 2013 | Évaluateur stagiaire pour la firme Paris, Ladouceur & Associés inc. (évaluation, recherche et analyse aux fins d'expropriation). |

Association professionnelle

Membre agréé de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec

Perfectionnement

- Notions de base et application de la méthode du revenu
- Notions de base et application de la méthode de comparaison
- Notions de base et application de la méthode du coût
- Obligations professionnelles, éthique et professionnalisme

Expérience spécifique

- Évaluations et négociations aux fins d'acquisition de gré à gré ou par voie d'expropriation, de disposition, aux fins de contribution pour frais de parc.

| Récapitulatif des taxes de 1991 à 1998 | | | | | |
|--|---------------|---------------------|---------------|---------------------|--|
| années | P-328 | | P-329 | | Commentaires |
| | Évaluation | Coût des taxes | Évaluation | Coût des taxes | |
| 1991 | 165 000,00 \$ | | 226 800,00 \$ | | Appartient toujours à M Antosko Henri Boris Achat par M. Mathon, changement de l'évaluation |
| 1992 | 444 000,00 \$ | 1 362,08 \$ | 226 800,00 \$ | 1 872,23 \$ | |
| 1993 | 444 000,00 \$ | 3 665,22 \$ | 226 800,00 \$ | 1 872,23 \$ | |
| 1994 | 444 000,00 \$ | 3 665,22 \$ | 226 800,00 \$ | 1 872,23 \$ | |
| 1995 | 444 000,00 \$ | 3 709,62 \$ | 226 800,00 \$ | 1 894,91 \$ | |
| 1996 | 444 000,00 \$ | 3 709,62 \$ | 226 800,00 \$ | 1 938,91 \$ | |
| 1997 | 444 000,00 \$ | 4 170,05 \$ | 226 800,00 \$ | 2 130,11 \$ | |
| 1998 | 444 000,00 \$ | 4 687,75 \$ | 226 800,00 \$ | 2 394,55 \$ | |
| Total | | 24 969,56 \$ | | 13 975,19 \$ | |

| Récapitulatif des taxes de 1999 à 2021 - Après changement cadastral | | | | | |
|---|--|---------------------|--|---------------------|--------------|
| | | | | | Commentaires |
| | | Coût des taxes | | Coût des taxes | |
| 1999 à 2021 | | 50 689,37 \$ | | 42 713,16 \$ | |
| Grand Total | | 75 658,93 \$ | | 56 688,35 \$ | |

Total 171 292,02 \$