

SERVICE / DIVISION	Bureau des transactions et des investissements immobiliers / Transactions immobilières	No SD SD-2024-5519						
OBJET	Recommander au conseil d'approuver la convention de règlement hors cour quant à l'indemnité définitive d'expropriation à intervenir entre Ville de Laval et Gestion Lidem inc. dans le cadre de l'acquisition par voie d'expropriation du lot 5 550 013 du cadastre du Québec, situé au nord-est du boulevard Arthur-Sauvé, nécessaire à des fins de conservation							
No dossier(s) interne(s) : AC-23-102 No LV : NE S'APPLIQUE PAS DISTRICT(S) : 17-Laval-les-Îles Date CE souhaitée : 2024-10-30 Date CM souhaitée : 2024-11-05								
Actions : INDEMNITÉ Demande d'achat : Oui CT requis : Oui <u>Lot(s)</u> 5 550 013 <u>Propriétaire(s)</u> Gestion Lidem inc. <u>Représentant(s)</u> <u>Financement</u> <table data-bbox="71 1104 753 1171"> <tr> <td><u>No Règlement</u> L-12981-F</td> <td><u>Titre</u> Règlement parapluie</td> </tr> </table>			<u>No Règlement</u> L-12981-F	<u>Titre</u> Règlement parapluie				
<u>No Règlement</u> L-12981-F	<u>Titre</u> Règlement parapluie							
DÉCISION(S) ANTÉRIEURE(S) <table data-bbox="71 1239 1203 1306"> <tr> <td><u>Date</u></td> <td><u>No résolution</u></td> <td><u>Objet</u></td> </tr> <tr> <td>2023-10-03</td> <td>CM-20231003-938</td> <td>PROCÉDURES EN EXPROPRIATION - LOT 5 550 013</td> </tr> </table> <u>Résumé</u> Sur recommandation du comité exécutif, IL EST PROPOSÉ PAR : Alexandre Warnet APPUYÉ PAR : Nicholas Borne et résolu: d'autoriser l'acquisition de gré à gré ou par voie d'expropriation du lot 5 550 013 du cadastre du Québec, d'une superficie de 3 998,2 mètres carrés, nécessaire à des fins de conservation; d'autoriser le Service des affaires juridiques à entreprendre les procédures en expropriation et à déposer l'indemnité provisionnelle requise par la Loi sur l'expropriation concernant l'acquisition dudit lot, le tout tel que montré et décrit au plan et à la description technique préparés par M. François Beauséjour, arpenteur-géomètre, le 4 juillet 2023 sous le numéro 7392 de ses minutes, et à offrir à l'exproprié la somme de 1 130 500 \$, représentant la valeur marchande estimée ainsi qu'un montant de 500 \$ pour troubles et ennuis. Un débat s'engage. Le conseiller Achille Cifelli demande le vote sur la proposition, laquelle est acceptée par un compte de 13 en faveur et de 7 contre: M. Stéphane Boyer, maire, et les conseillers Christine Poirier, Ray Khalil, Nicholas Borne, Sandra Desmeules, Alexandre Warnet, Sandra El-Helou, Yannick Langlois, Flavia Alexandra Novac, Vasiliou Karidogiannis, Jocelyne Frédéric-Gauthier, Seta Topouzian et Pierre Brabant se prononcent en faveur de la proposition; les conseillers David De Cotis, Paolo Galati, Aglaia Revelakis, Achille Cifelli, Isabelle Piché, Louise Lortie et Claude Larochelle se prononcent contre la proposition. <p style="text-align: center;">ADOPTÉ</p> (SD-2023-4417)			<u>Date</u>	<u>No résolution</u>	<u>Objet</u>	2023-10-03	CM-20231003-938	PROCÉDURES EN EXPROPRIATION - LOT 5 550 013
<u>Date</u>	<u>No résolution</u>	<u>Objet</u>						
2023-10-03	CM-20231003-938	PROCÉDURES EN EXPROPRIATION - LOT 5 550 013						

SERVICE / DIVISION	Bureau des transactions et des investissements immobiliers / Transactions immobilières	No SD SD-2024-5519
<p>CONTEXTE / JUSTIFICATIONS</p> <p>Il s'agit d'un dossier qui s'inscrit dans le cadre du programme « Acquisition de terrains - Divers » prévu au programme triennal d'immobilisations du Bureau des transactions et des investissements immobiliers (BTII) lequel inclut notamment les acquisitions à des fins de conservation.</p> <p>ATTENDU QUE par sa résolution CM-20231003-938, le conseil municipal autorisait l'acquisition de gré à gré ou par voie d'expropriation du lot 5 550 013 du cadastre du Québec, nécessaire à des fins de conservation et autorisait le Service des affaires juridiques à déposer l'indemnité provisionnelle au montant de 1 130 500 \$, représentant la valeur marchande estimée en date du 24 juillet 2023 ainsi qu'un montant de 500 \$ pour troubles et ennuis;</p> <p>ATTENDU QUE l'avis d'expropriation a été publié le 24 octobre 2023 sous le numéro 28 347 812 du Bureau de la publicité des droits, circonscription foncière de Laval;</p> <p>ATTENDU QUE l'avis de transfert de propriété a été publié le 1er février 2024 sous le numéro 28 516 652 du Bureau de la publicité des droits, circonscription foncière de Laval et que la date de prise de possession (date d'évaluation) est le 15 février 2024;</p> <p>ATTENDU QUE l'article 58 de la Loi sur l'expropriation prévoit que l'indemnité due est fixée d'après la valeur du bien exproprié et du préjudice directement causé par l'expropriation;</p> <p>ATTENDU QUE le préjudice directement causé par l'expropriation doit tenir compte de l'état avancé des démarches de l'expropriée pour la construction d'un immeuble locatif de 40 logements;</p> <p>ATTENDU QUE la partie expropriée, réclamait une indemnité d'expropriation de 3 712 000 \$ à ce jour, incluant notamment le report des profits qu'auraient générés son projet de développement immobilier, les intérêts, l'indemnité additionnelle et les honoraires de ses experts, lesquels étaient à parfaire advenant le cas où le dossier aurait fait l'objet d'une audition au Tribunal administratif du Québec (TAQ);</p> <p>ATTENDU QUE le Bureau des transactions et des investissements immobiliers (BTII) estime l'indemnité d'expropriation, incluant notamment la valeur au propriétaire de l'immeuble exproprié, les frais d'experts à ce jour et les intérêts à 2 989 000 \$ en date du 15 février 2024;</p> <p>ATTENDU QUE le BTII et le Service des affaires juridiques ont poursuivi les négociations et vous informent avoir conclu une entente quant à l'indemnité définitive d'expropriation au montant de 3 021 500 \$ en capital, intérêts et frais;</p> <p>ATTENDU QUE tant le Service des affaires juridiques et le BTII estiment que l'écart de 32 500 \$ entre l'indemnité définitive d'expropriation telle qu'estimée par le BTII et le montant du règlement hors cour, représente un faible écart par rapport aux risques et aux frais liés à la tenue d'une audience devant le Tribunal administratif du Québec (TAQ);</p> <p>ATTENDU QU'en raison de la nature des préjudices allégués par l'expropriée, le Service des affaires juridiques doit mandater des experts externes afin de produire une contre-expertise relativement aux réclamations liées au report de profits allégués.</p> <p>ATTENDU QUE les frais d'experts supplémentaires à encourir en vue de la préparation de l'audition de la cause et le témoignage des experts comptables lors de l'audience de la cause au TAQ excéderont l'écart de 32 500 \$;</p> <p>ATTENDU QUE le remboursement des frais d'experts encourus par l'expropriée est ordonné par le TAQ est octroyé dans la mesure où le travail des experts est directement relié au dossier du TAQ, qu'il est pertinent et utile à la solution du litige et que les conclusions sont raisonnablement soutenables;</p> <p>ATTENDU QUE cette entente représente un excédent de 1 891 000 \$ de l'indemnité provisionnelle de 1 130 500 \$ approuvée en vertu de la résolution CM-20231003-938;</p> <p>ATTENDU QUE la convention de règlement hors cour constitue un paiement global, total et final en capital, intérêts, indemnité additionnelle et frais, pour la valeur du bien exproprié et tous les préjudice directement causés par l'expropriation.</p>		
<p>IMPACTS MAJEURS</p> <p>NE S'APPLIQUE PAS</p>		
<p>ASPECTS FINANCIERS</p> <p>Le présent investissement de 1 985 314 \$ (taxes nettes incluses) s'inscrit dans le cadre du programme « Acquisition de terrains - Divers » pour lequel un montant de 19 954 000 \$ est prévu en 2024 au PTI. Règlement L-12981-F</p>		
<p>CULTURE</p> <p>NE S'APPLIQUE PAS</p>		
<p>CALENDRIER / ÉTAPES SUBSÉQUENTES</p> <p>NE S'APPLIQUE PAS</p>		

SERVICE / DIVISION	Bureau des transactions et des investissements immobiliers / Transactions immobilières	No SD SD-2024-5519
CADRE NORMATIF NE S'APPLIQUE PAS		
REMARQUE(S)		
EN CONSÉQUENCE, IL Y AURAIT LIEU de recommander au conseil d'approuver la majoration de l'indemnité provisionnelle de 1 891 000 \$ pour l'acquisition par voie d'expropriation du lot 5 550 013 du cadastre du Québec, nécessaire à des fins de conservation. de recommander au conseil d'approuver la convention de règlement hors cour quant à l'indemnité définitive d'expropriation à intervenir entre Ville de Laval et Gestion Lidem inc. au montant de 3 021 500 \$ pour l'acquisition par voie d'expropriation du lot 5 500 013 du cadastre du Québec, nécessaire à des fins de conservation; d'autoriser le Service des affaires juridiques à préparer tous les documents nécessaires à la réalisation de l'entente; d'autoriser le maire et président du comité exécutif ou le vice-président du comité exécutif et la greffière ou la greffière adjointe à signer tous les documents requis aux fins des présentes. d'approuver une dépense de 1 891 000 \$ prise à même les sommes disponibles au Règlement L-12981-F pour défrayer l'indemnité définitive d'expropriation dans le cadre de l'acquisition par voie d'expropriation du lot 5 500 013 du cadastre du Québec, nécessaire à des fins de conservation; au montant ci-dessus mentionné s'ajoutent les taxes si applicables. d'autoriser le Service des finances à financer à même les fonds disponibles au Règlement L-12981-F un montant de 1 985 400 \$, taxes nettes incluses, sur un terme de 20 ans, dans le cadre de l'indemnité définitive d'expropriation pour l'acquisition par voie d'expropriation du lot 5 550 013 du cadastre du Québec, nécessaire à des fins de conservation.		
CERTIFICATION		
Numérotation des finances : 1821642 Coût estimé affectant l'année en cours : 1 985 313,62 \$ CM requis :Oui		
Annotation(s)		
La dernière recommandation sur le financement de 1 985 400 \$ ne nécessite pas l'approbation du conseil municipal.		
Je certifie qu'il y a des crédits disponibles pour effectuer la dépense ci-haut décrite se rapportant à l'année en cours.		
_____ JETTE, Monsieur FRANCOIS (44743) Trésorier		_____ 2024-10-22 AN - MS - JR