

SERVICE / DIVISION	Bureau des transactions et des investissements immobiliers / Transactions immobilières	No SD SD-2024-6046
OBJET	Recommander au conseil d'approuver l'accord de conciliation à intervenir entre Ville de Laval, Richard Yaacoub et 9295-8974 Québec inc. concernant l'acquisition par voie d'expropriation du lot 1 220 952 du cadastre du Québec, situé à l'est du boulevard Curé-Labelle, nécessaire au prolongement vers l'ouest de l'avenue Jean-Béraud, jusqu'au boulevard Curé-Labelle, ainsi qu'au redéveloppement et réaménagement géométrique de l'intersection du boulevard Curé-Labelle	
No dossier(s) interne(s) : AC-16-086/03 No LV : NE S'APPLIQUE PAS DISTRICT(S) : 07-Renaud Date CE souhaitée : 2024-11-27 Date CM souhaitée : 2024-12-03		
Actions : INDEMNITÉ <p style="text-align: center;">Demande d'achat : Oui CT requis : Oui</p>		

SERVICE / DIVISION	Bureau des transactions et des investissements immobiliers / Transactions immobilières	No SD SD-2024-6046
<p>DÉCISION(S) ANTÉRIEURE(S)</p> <p><u>Date</u> <u>No résolution</u> <u>Objet</u> 2022-04-05 CM-20220405-368 OFFRE MAJORÉE - EXPROPRIATION - LOT 1 220 952</p> <p><u>Résumé</u> Sur recommandation du comité exécutif,</p> <p>IL EST PROPOSÉ PAR : Aline Dib APPUYÉ PAR : Seta Topouzian</p> <p>et résolu à l'unanimité:</p> <p>d'approuver la majoration de l'offre de 174 400 \$ concernant l'acquisition par voie d'expropriation du lot 1 220 952 du cadastre du Québec, nécessaire au prolongement vers l'ouest de l'avenue Jean-Béraud, jusqu'au boulevard Curé-Labelle, ainsi qu'au redéveloppement et au réaménagement géométrique de l'intersection du boulevard Curé-Labelle.</p> <p style="text-align: center;">ADOPTÉ</p> <p>(SD-2022-1049)</p> <p><u>Date</u> <u>No résolution</u> <u>Objet</u> 2022-04-05 CM-20220405-369 INDEMNITÉ PROVISIONNELLE À L'OCCUPANT</p> <p><u>Résumé</u> Sur recommandation du comité exécutif,</p> <p>IL EST PROPOSÉ PAR : Seta Topouzian APPUYÉ PAR : Aline Dib</p> <p>et résolu à l'unanimité:</p> <p>d'approuver le montant de 31 695 \$ à offrir à l'occupant de l'immeuble, 9295-8974 Québec inc., suite à l'acquisition par voie d'expropriation du lot 1 220 952 du cadastre du Québec, nécessaire au prolongement vers l'ouest de l'avenue Jean-Béraud, jusqu'au boulevard Curé-Labelle, ainsi qu'au redéveloppement et au réaménagement géométrique de l'intersection du boulevard Curé-Labelle;</p> <p>d'autoriser le Service des affaires juridiques à offrir à l'occupant le montant autorisé, soit 31 695 \$, et à lui verser ce montant à titre d'indemnité provisionnelle;</p> <p>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 pour et au nom de la Ville tous les documents requis aux fins des présentes.</p> <p style="text-align: center;">ADOPTÉ</p> <p>(SD-2022-1049)</p> <p><u>Date</u> <u>No résolution</u> <u>Objet</u> 2019-03-12 CM-20190312-161 PROCÉDURES EN EXPROPRIATION ET INDEMNITÉ PROVISIONNELLE</p> <p><u>Résumé</u> Sur recommandation du comité exécutif,</p> <p>IL EST PROPOSÉ PAR : Aram Elagoz APPUYÉ PAR : Nicholas Borne</p> <p>et résolu à l'unanimité:</p> <p>d'autoriser l'acquisition de gré à gré ou par voie d'expropriation pour des fins municipales des lots 1 220 950, 1 220 951, 1 220 952, 1 220 953, 4 178 960, P.1 729 867, P.1 221 975, P.1 221 974, P.1 732 091, 1 729 868, 1 729 869, 3 074 558 et 3 074 559 du cadastre du Québec, d'une superficie totale de 10 562 mètres carrés, avec bâtiments dessus érigés nécessaire au prolongement vers l'ouest de l'avenue Jean-Béraud, jusqu'au boulevard Curé-Labelle, au redéveloppement et réaménagement géométrique de l'intersection du boulevard Curé-Labelle, du boulevard Cléroux et de l'actuelle rue Jaguin, incluant la modification des feux de circulation et l'aménagement de pistes cyclables;</p> <p>de mandater le Service des affaires juridiques pour entreprendre les procédures en expropriation et pour déposer l'indemnité provisionnelle requise par la Loi sur l'expropriation concernant l'acquisition desdits lots et parties de lots du cadastre du Québec, le tout tel que montré et décrit aux plan et description technique préparés par M. François Beauséjour, arpenteur-géomètre, le 19 mars 2018, sous le numéro 6638 de ses minutes et à offrir à l'exproprié les montants ci-dessous mentionnés, représentant l'évaluation municipale en vigueur au rôle triennal 2019-2020-2021 (facteur comparatif 1.00);</p> <p>A) Monezza Hossein-Tafreshian, Tahereh Fateh, Rahman Nikkami et Nahid Jalili 564 500 \$ Lot: 1 220 950 Superficie: 3 533,4 m² (AC-16-086/01);</p> <p>B) Les Entreprises Nadeau inc.</p>		

SERVICE / DIVISION	Bureau des transactions et des investissements immobiliers / Transactions immobilières	No SD SD-2024-6046
<p>367 700 \$ Lot: 1 220 951 Superficie: 2 233,5 m² (AC-16-086/02);</p> <p>C) Richard Yacoob 360 600 \$ Lot: 1 220 952 Superficie: 621,5 m² (AC-16-086/03);</p> <p>D) 9018-6455 Québec inc. 362 600 \$ Lot: 1 220 953 Superficie: 908,1 m² (AC-16-086/04);</p> <p>E) Habitations Métrocité inc. 154 800 \$ Lot: 4 178 960 Superficie: 1 324,5 m² (AC-16-086/05);</p> <p>F) 9078-3648 Québec inc. 5 666 \$ Lot: P.1 729 867 Superficie: 22,6 m² (AC-16-086/06);</p> <p>G) Angeliki Papageorgiou 23 674 \$ Lot: P.1 221 975 Superficie: 76,5 m² (AC-16-086/07);</p> <p>H) Yves Barbe et Lorraine Bazinet 4 530 \$ Lot: P.1 221 974 Superficie: 25,7 m² (AC-16-086/08);</p> <p>I) Demetrios Gonos et Theodora Antonopoulos 19 298 \$ Lot: P.1 732 091 Superficie: 65,2 m² (AC-16-086/09);</p> <p>J) Eleftherios Foulidis 1 026 800 \$ Lots: 1 729 868, 1 729 869, 3 074 558 et 3 074 559 Superficie totale: 2 119,7 m² (AC-16-086/10);</p> <p>Total : 2 890 168 \$;</p>		
<p>aux montants ci-dessus mentionnés s'ajoutent les taxes si applicables.</p>		
<p style="text-align: center;">ADOPTÉ</p>		
<p>(SD-2019-319)</p>		
<p><u>Date</u> 2017-03-14</p>	<p><u>No résolution</u> CM-20170314-134</p>	<p><u>Objet</u> RENOUVELLEMENT - IMPOSITION D'UNE RÉSERVE POUR FINS MUNICIPALES</p>
<p><u>Résumé</u></p>		
<p>Sur recommandation du comité exécutif,</p>		
<p>IL EST PROPOSÉ PAR: Aline Dib APPUYÉ PAR : Raynald Adams</p>		
<p>et résolu à l'unanimité:</p>		
<p>de renouveler pour une période additionnelle de 2 années l'imposition d'une réserve pour fins municipales nécessaire au prolongement de l'avenue Jean-Béraud, jusqu'au boulevard Curé-Labelle, au réaménagement géométrique de l'intersection du boulevard Curé-Labelle et de l'avenue Jean-Béraud, incluant la modification des feux de circulation et l'aménagement</p>		

SERVICE / DIVISION	Bureau des transactions et des investissements immobiliers / Transactions immobilières	No SD SD-2024-6046						
<p>d'une piste cyclable sur l'avenue Jean-Béraud et sur le boulevard Curé-Labelle, jusqu'à la rue Benoit, sur les lots 1 220 950, 1 220 951, 1 220 952, 1 220 953 et 4 178 960 du cadastre du Québec ou tout autre lot de remplacement dudit cadastre, le tout tel que montré et décrit aux plans et descriptions techniques préparés par M. Alain Sansoucy, arpenteur-géomètre, sous les numéros 33216, 33 217, 33218, 33 219 et 33220 de ses minutes, et ce, conformément à la Loi sur l'expropriation qui prévoit:</p> <p>que cette réserve prohibe, pendant sa durée, toute construction, amélioration ou addition sur l'immeuble qui en fait l'objet, sauf les réparations.</p> <p style="text-align: center;">ADOPTÉ</p> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 33%;"><u>Date</u></td> <td style="width: 33%;"><u>No résolution</u></td> <td style="width: 33%;"><u>Objet</u></td> </tr> <tr> <td>2015-06-16</td> <td>CM-2015-324</td> <td>IMPOSITION - RÉSERVE POUR FINS MUNICIPALES PROLONGEMENT - AVENUE JEAN-BÉRAUD</td> </tr> </table> <p><u>Résumé</u> de décréter l'imposition d'une réserve pour fins municipales nécessaire au prolongement de l'avenue Jean-Béraud, jusqu'au boulevard Curé-Labelle, au réaménagement géométrique de l'intersection du boulevard Curé-Labelle et de l'avenue Jean-Béraud, incluant la modification des feux de circulation et l'aménagement d'une piste cyclable sur l'avenue Jean-Béraud et sur le boulevard Curé-Labelle, jusqu'à la rue Benoit, sur les lots 1 220 950, 1 220 951, 1 220 952, 1 220 953 et 4 178 960 du cadastre du Québec ou tout autre lot de remplacement dudit cadastre, le tout tel que montré et décrit aux plans et descriptions techniques préparés par M. Alain Sansoucy, arpenteur-géomètre, sous les numéros 33 216, 33 217, 33 218, 33 219 et 33 220 de ses minutes; que la réserve pour fins municipales imposée expirera dans un délai de deux (2) ans, sauf la possibilité pour la Ville de Laval de la renouveler pour une période additionnelle de deux (2) autres années; que toute construction, amélioration ou addition sur les immeubles visés, sauf quant aux réparations, soit prohibée pendant la durée de la réserve imposée.</p>			<u>Date</u>	<u>No résolution</u>	<u>Objet</u>	2015-06-16	CM-2015-324	IMPOSITION - RÉSERVE POUR FINS MUNICIPALES PROLONGEMENT - AVENUE JEAN-BÉRAUD
<u>Date</u>	<u>No résolution</u>	<u>Objet</u>						
2015-06-16	CM-2015-324	IMPOSITION - RÉSERVE POUR FINS MUNICIPALES PROLONGEMENT - AVENUE JEAN-BÉRAUD						

SERVICE / DIVISION	Bureau des transactions et des investissements immobiliers / Transactions immobilières	No SD SD-2024-6046
<p>CONTEXTE / JUSTIFICATIONS</p> <p>Il s'agit d'un projet qui s'inscrit dans le cadre du programme "Infrastructures publiques (projet administratif)" prévu au programme triennal d'immobilisations (PTI) du Service de l'ingénierie ainsi qu'au programme « Acquisition à des fins de revente » prévu au PTI du Bureau des transactions et des investissements immobiliers.</p> <p>ATTENDU QUE par la résolution CM-2015/324, le conseil municipal décrétait l'imposition d'une réserve pour fins municipales sur le lot 1 220 952 du cadastre du Québec et que par la résolution CM-20170314-134, l'imposition de la réserve a été renouvelée pour une période additionnelle de deux ans se terminant le 15 juillet 2019;</p> <p>ATTENDU QUE par la résolution CM-20190312-161, le conseil municipal autorisait l'acquisition de gré à gré ou par voie d'expropriation du lot 1 220 952 du cadastre du Québec (point C de la résolution), d'une superficie de 621,5 mètres carrés, avec bâtiment dessus érigé, et à offrir à l'exproprié le montant de 360 600 \$, représentant l'évaluation municipale en vigueur au rôle triennal 2019-2020-2021 (Facteur comparatif de 1.00);</p> <p>ATTENDU QU'un avis d'expropriation a été publié le 4 avril 2019 sous le numéro 24 507 196 du Bureau de la publicité des droits;</p> <p>ATTENDU QUE suivant la signification de l'avis d'expropriation, l'exproprié a déclaré comme occupant de l'immeuble la compagnie 9295-8974 Québec inc.;</p> <p>ATTENDU QU'en vertu de la Loi sur l'expropriation, l'expropriant ne peut prendre possession du bien avant d'avoir versé au locataire et à l'occupant de bonne foi, ou déposé, pour leur compte, au greffe de la Cour supérieure, l'indemnité provisionnelle prévue à l'article 53.12 ou à l'article 53.13. (art. 53.9 de la Loi sur l'expropriation);</p> <p>ATTENDU QUE le montant de 360 600 \$ offert par la Ville, n'était pas suffisant pour permettre à l'exproprié de se relocaliser, le conseil municipal par la résolution CM-20220405-368, approuvait une majoration de 174 400 \$ établissant le montant de l'offre à 535 000 \$; (360 600 \$ + 174 400 \$)</p> <p>ATTENDU QU'en vertu de la résolution CM-20220405-369, le conseil municipal approuvait un montant de 31 695 \$ à offrir à l'occupant de l'immeuble;</p> <p>ATTENDU QUE suivant la publication de l'avis de transfert de propriété, le 2 mars 2023 sous le numéro 27 882 780 du Bureau de la publicité des droits, circonscription foncière de Laval, une indemnité provisionnelle de 525 500 \$ a été versée;</p> <p>ATTENDU QUE l'immeuble a fait l'objet d'un avis de réserve pour fins municipales et qu'en vertu de la Loi sur l'expropriation, la date d'évaluation retenue est la date de la publication de l'avis d'expropriation, soit le 4 avril 2019;</p> <p>ATTENDU QUE l'exproprié opérait un lave-auto dans l'immeuble exproprié et qu'en date de prise de possession de l'immeuble il existait très peu d'occasion de réinstallation;</p> <p>ATTENDU QUE pour refaire sa situation (théorie de la réinstallation), l'exproprié a acquis une propriété commerciale, le 31 mai 2023, au montant de 935 000 \$;</p> <p>ATTENDU QU'un montant de 87 500 \$ est soustrait du coût l'acquisition de la nouvelle propriété commerciale pour tenir compte du différentiel de valeur de l'entreprise acquise par rapport à celle expropriée portant la réclamation de l'exproprié au titre de l'indemnité immobilière à 847 500 \$;</p> <p>ATTENDU QU'à la réclamation immobilière de 847 500 \$ l'exproprié réclame à titre d'indemnité accessoire un montant de 98 780 \$, lequel comprend notamment les honoraires professionnels liés à l'acquisition de l'immeuble substitut, les travaux de réaménagement de l'immeuble substitut, la perte de salaire et profit et un montant pour troubles et ennuis, pour un montant total de 1 067 972 \$;</p> <p>ATTENDU QU'à la réclamation de l'exproprié s'ajoutent un montant de 121 692 \$ pour les frais d'experts et les intérêts dus sur le solde de l'indemnité depuis la date de prise de possession soit le 1er avril 2023;</p> <p>SUITE DU CONTEXTE EN PIÈCE JOINTE</p> <p>*** VOIR PIÈCES JOINTES POUR INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES***</p>		
<p>IMPACTS MAJEURS</p> <p>NE S'APPLIQUE PAS</p>		

SERVICE / DIVISION	Bureau des transactions et des investissements immobiliers / Transactions immobilières	No SD SD-2024-6046
<p>ASPECTS FINANCIERS</p> <p>Le présent investissement de 355 805 \$ se détaille comme suit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 103 525 \$ (exempt de taxes) s'inscrit dans le cadre du projet « Infrastructures publiques (projet administratif) » pour lequel un montant de 17 721 000 \$ est prévu en 2024 au PTI. Règlement d'emprunt : L-12575 - 252 280 \$ (exempt de taxes) s'inscrit dans le cadre du programme « Acquisition de terrains à des fins de revente » pour lequel un montant de 4 248 000 \$ est prévu en 2024 au PTI. Règlement d'emprunt : L-12478-F 		
<p>CULTURE</p> <p>NE S'APPLIQUE PAS</p>		
<p>CALENDRIER / ÉTAPES SUBSÉQUENTES</p> <p>NE S'APPLIQUE PAS</p>		
<p>CADRE NORMATIF</p> <p>NE S'APPLIQUE PAS</p>		
<p>REMARQUE(S)</p>		
<p>EN CONSÉQUENCE, IL Y AURAIT LIEU</p> <p>de recommander au conseil d'approuver la majoration de 355 805 \$ de l'indemnité approuvée pour l'acquisition par voie d'expropriation du lot 1 220 952 du cadastre du Québec, situé à l'est du boulevard Curé-Labelle, nécessaire au prolongement vers l'ouest de l'avenue Jean-Béraud, jusqu'au boulevard Curé-Labelle, ainsi qu'au redéveloppement et réaménagement géométrique de l'intersection du boulevard Curé-Labelle.</p> <p>de recommander au conseil d'approuver l'accord de conciliation à intervenir entre Ville de Laval, Richard Yaacoub et 9295-8974 Québec inc. au montant de 922 500 \$ concernant l'acquisition par voie d'expropriation du lot 1 220 952 du cadastre du Québec, nécessaire au prolongement vers l'ouest de l'avenue Jean-Béraud, jusqu'au boulevard Curé-Labelle, ainsi qu'au redéveloppement et réaménagement géométrique de l'intersection du boulevard Curé-Labelle;</p> <p>d'autoriser le Service des affaires juridiques à préparer tous les documents nécessaires à la réalisation de cet accord;</p> <p>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.</p> <p>d'approuver une dépense de 355 805 \$ dont un montant de 103 525 \$ pris à même le Règlement 12575 et un montant de 252 280 \$ pris à même les sommes disponibles au Règlement L-12478-F pour défrayer l'indemnité définitive d'expropriation suivant l'accord de conciliation pour l'acquisition par voie d'expropriation du lot 1 220 952 du cadastre du Québec, situé à l'est du boulevard Curé-Labelle, nécessaire au prolongement vers l'ouest de l'avenue Jean-Béraud, jusqu'au boulevard Curé-Labelle, ainsi qu'au redéveloppement et réaménagement géométrique de l'intersection du boulevard Curé-Labelle;</p> <p>aux montants ci-dessus mentionnés s'ajoutent les taxes si applicables.</p> <p>d'autoriser le Service des finances à financer à même les fonds disponibles au Règlement L-12478-F un montant de 252 300 \$ (taxes nettes incluses) sur un terme de 20 ans, pour assurer le paiement de l'indemnité définitive d'expropriation suivant l'accord de conciliation concernant l'acquisition par voie d'expropriation du lot 1 220 952 du cadastre du Québec, nécessaire au prolongement vers l'ouest de l'avenue Jean-Béraud, jusqu'au boulevard Curé-Labelle, ainsi qu'au redéveloppement et réaménagement géométrique de l'intersection du boulevard Curé-Labelle.</p>		

SERVICE / DIVISION	Bureau des transactions et des investissements immobiliers / Transactions immobilières	No SD SD-2024-6046
CERTIFICATION		
Numérotation des finances : 1825549 Coût estimé affectant l'année en cours : 355 805,00 \$ CM requis : Oui		
Annotation(s)		
La 4e recommandation 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	_____ 2024-11-21 AN - MS - JR	