

Date : 20080926

Dossier : T-521-07

Référence : 2008 CF 1087

Ottawa (Ontario), le 26 septembre 2008

En présence de monsieur le juge O'Reilly

ENTRE :

ALLIANCE PIPELINE LTD.

appelante / intimée dans l'appel incident

et

**TERRANCE BALISKY, MARCIA BALISKY,
PETER EGGERS, LEVKE EGGERS,
BRYAN ELLINGSON, CHARLES EVASKEVICH,
NORA EVASKEVICH, ROGER JONES, FERN JONES,
GREGORY LEROUX, 340104 ALBERTA LTD.,
DONALD LILAND, BRIAN MOE, JANICE MOE,
RANDY MOE, KRISTIN MOE, FRANKLIN MOLLER,
ROBERT RICHARDS, ADA RICHARDS,
CONNIE SCHMIDT, PRISCILLA SCHMIDT,
ALBERT SLATER, KENNETH SLATER,
ED WELSH, DONALD MEADOR, JOHN GLASMAN,
ELAINE GLASMAN, GLEN BAGERT,
DON PEDERSON et GORDON STRATE**

intimés / appelants dans l'appel incident

MOTIFS DU JUGEMENT ET JUGEMENT

[1] Alliance Pipeline Ltd. (l'Alliance), de même que sa société affiliée américaine, possède et exploite un pipeline de gaz naturel qui s'étend du Nord de la Colombie-Britannique jusqu'à Chicago. Sur le territoire du Canada, ce pipeline couvre une distance de 1 600 kilomètres, et ses

tributaires représentent une distance additionnelle de 800 kilomètres. Il traverse des terrains appartenant à 3 100 propriétaires fonciers, dont font partie les intimés en l'espèce.

[2] Alliance a obtenu l'autorisation de construire son pipeline de l'Office national de l'énergie (l'ONE) en 1998. L'ONE a expressément souscrit au plan d'Alliance d'obtenir des droits de passage auprès des propriétaires des terrains. Ensuite, comme l'exigeait la *Loi sur l'Office national de l'énergie*, L.R.C. 1985, ch. N-7 (la Loi sur l'ONE), Alliance a informé les propriétaires des terrains de son plan, a donné une description des terrains que traverserait le pipeline et a présenté une offre d'indemnisation concernant l'utilisation de ces derniers. Alliance s'est entendue avec la plupart des propriétaires de terrain pour payer des sommes supérieures à celles de l'offre initiale. La construction du pipeline a pris fin en 2000.

[3] Alliance n'a pas conclu d'accords de règlement avec les intimés. Ceux-ci ont demandé que la question de l'indemnisation soit tranchée par voie d'arbitrage. Un comité d'arbitrage a ainsi été formé et, en 2007, il a rendu sa décision, fixant le montant de l'indemnité à laquelle, croyait-il, les intimés avaient droit. Alliance interjette appel de ces montants, soutenant que le comité a tenu compte d'éléments non pertinents. Les propriétaires de terrain font eux aussi appel, soutenant quant à eux que le comité aurait dû ordonner à Alliance de leur payer des frais annuels plutôt qu'une somme forfaitaire.

[4] La question en litige consiste donc à savoir si le comité a commis une erreur dans sa décision concernant le juste montant de l'indemnité à payer ou le mode de versement de cette

dernière. À mon avis, la décision du comité était, dans l'ensemble, raisonnable. Je conclus toutefois que ce dernier a commis une erreur dans sa décision concernant le montant de l'indemnité à payer à trois des intimés : deux à Fort Saskatchewan (Alberta) et un à Fort St. John (Colombie-Britannique). Il me faut donc accueillir en partie l'appel d'Alliance. Je rejette les appels des intimés.

I. Le contexte factuel

[5] En échange d'emprises sur les terrains des propriétaires, Alliance a offert au départ une indemnité correspondant à la valeur marchande des parcelles dont elle avait besoin, soit la pleine valeur marchande du terrain que traversait le pipeline et la moitié de la valeur marchande du terrain à utiliser comme zone de travail temporaire. La valeur marchande a été déterminée en fonction de la valeur globale des terrains de chaque propriétaire. De là, une valeur a été fixée pour chaque acre de terrain, et chaque propriétaire de terrain s'est vu offrir un montant correspondant au nombre d'acres dont Alliance avait besoin. C'est ce que l'on appelle dans l'industrie la méthode « en bloc ».

[6] Alliance a conclu avec de nombreux propriétaires de terrain des accords de règlement dont les montants étaient supérieurs à ceux qu'elle avait offerts au départ. Ces montants étaient semblables à ceux payés par d'autres compagnies pipelinières dans la région pour les mêmes raisons. En Alberta, Alliance a convenu aussi de payer aux propriétaires de terrain les frais d'accès additionnels de 500 \$ l'acre qu'exigeait la *Surface Rights Act* de l'Alberta, R.S.A. 2000,

ch. S-24 (les frais d'accès albertains), et ce, même si Alliance - une société réglementée par le gouvernement fédéral - n'était pas liée par cette loi. Le comité a conclu que ces règlements étaient le reflet d'une [TRADUCTION] « constante en matière de types de marchés », du moins dans certains secteurs de l'Alberta, et qu'ils représentaient le taux d'indemnisation courant pour les emprises pipelinières.

[7] Ainsi qu'il a été mentionné, Alliance n'a pas conclu d'accords de règlement avec les intimés. Ceux-ci ont décidé d'exercer le droit que leur conférait la Loi sur l'ONE de faire trancher la question de l'indemnité par voie d'arbitrage (articles 88 et 90 – les passages pertinents sont présentés en annexe). Un comité d'arbitrage a été formé, mais, l'un de ses membres ayant été nommé juge, il n'a jamais rendu de décision. Un second comité a été constitué, a entendu les observations des parties et a produit un rapport en 2007. Une série parallèle de procédures, mettant en cause des propriétaires de terrain différents, s'est déroulée devant un comité différent. La décision de ce dernier a été portée en appel auprès de la Cour fédérale : voir *Bue c. Alliance Pipeline Ltd.*, 2006 CF 713, [2006] A.C.F. n° 910 (QL).

II. La décision du comité

[8] Le comité a examiné la question du paiement d'une indemnité dans trois secteurs géographiques principaux : Grande Prairie (Alberta), Fort Saskatchewan (Alberta) et Fort St. John (Colombie-Britannique).

[9] Le comité a signalé que sa mission, aux termes du paragraphe 97(1) de la Loi sur l'ONE, consistait à régler la question de l'indemnité tout en tenant compte des facteurs suivants, le cas échéant :

- a)* la valeur marchande des terrains pris par la compagnie;
- b)* dans le cas de versements périodiques prévus par contrat ou décision arbitrale, les changements survenus dans la valeur marchande mentionnée à l'alinéa *a)* depuis la date de ceux-ci ou depuis leurs derniers révision et rajustement, selon le cas;
- c)* la perte, pour leur propriétaire, de la jouissance des terrains pris par la compagnie;
- d)* l'incidence nuisible que la prise des terrains peut avoir sur le reste des terrains du propriétaire;
- e)* les désagréments, la gêne et le bruit qui risquent de résulter directement ou indirectement des activités de la compagnie;
- f)* les dommages que les activités de la compagnie risquent de causer aux terrains de la région;
- g)* les dommages aux biens meubles ou personnels, notamment au bétail, résultant des activités de la compagnie;
- h)* les difficultés particulières que le déménagement du propriétaire ou de ses biens pourrait entraîner;
- i)* les autres éléments dont il estime devoir tenir compte en l'espèce.

[10] Le comité a également adopté ce qu'était, selon lui, la démarche exposée par le juge Douglas Campbell dans la décision *Bue*, précitée. Le juge Campbell a décrété que le paragraphe 97(1) accordait au comité une « vaste latitude » dans l'exercice de son mandat, mais il a clairement indiqué qu'il ne fallait pas que le comité combine à la valeur des terrains les facteurs relatifs aux dommages subis. Et, a-t-il ajouté, « les facteurs relatifs aux dommages ne sont pas pertinents lorsqu'il s'agit d'établir la valeur des terrains faisant l'objet d'une prise de possession ». En particulier, il ne fallait pas que l'article 97 donne lieu à une « indemnité globale » dans laquelle la valeur des terrains et les dommages subis seraient combinés. Il fallait plutôt considérer ces deux catégories d'indemnité comme des « chefs » distincts.

[11] Par ailleurs, le juge Campbell a souscrit à la méthode suivie par les tribunaux de l'Alberta, laquelle consistait à déterminer la valeur marchande des emprises pipelinières en se reportant à des transactions comparables liées à des terrains semblables et à des raisons semblables – la méthode dite de la « constante observée en matière de types de marchés » (citant *Nova c. Petryshen* (1983), 27 L.C.R. 276 (QL), et *Nova c. Bain et al.* (1985), 33 L.C.R. 91 (QL), de même que *Patson Industries Ltd. c. Calgary (City of)* (1981), 24 L.C.R. 181 (Alta. L.C.B.) (QL)). Ces décisions prescrivent aux comités d'arbitrage d'appliquer la méthode de la « constante observée en matière de types de marchés », sauf s'il y a une bonne raison de ne pas le faire. Même un nombre restreint de transactions ou un accord unique peuvent être pertinents.

[12] Le comité a entendu une abondante preuve d'experts sur les valeurs des terrains et sur les constantes observées en matière de types de marchés dans les secteurs applicables. Il a conclu que, dans le secteur de Grande Prairie, la constante observée entre les exploitants de pipeline et les propriétaires de terrain était un prix de 950 \$ l'acre, plus les frais d'accès albertains de 500 \$ l'acre, tandis que la valeur marchande réelle des terrains, selon la méthode « en bloc », était de 600 \$ l'acre. Au dire du comité, les sociétés réglementées par le gouvernement fédéral paient habituellement les frais d'accès albertains aux propriétaires de terrain même si elles ne sont pas légalement tenues de le faire. Il a pris note aussi, pour les zones de travail temporaires, d'une constante de paiements équivalant à la moitié de la valeur des emprises, sans frais d'accès (soit 475 \$ l'acre).

[13] Le comité a fait remarquer que la constante observée à Grande Prairie était fondée non seulement sur la valeur marchande des terrains, mais aussi sur des facteurs additionnels, tels que la perte raisonnablement anticipée de la jouissance des terrains, l'incidence nuisible sur le reste des terrains du propriétaire, de même que les désagréments, la gêne et le bruit. Il a émis l'hypothèse que les frais d'accès albertains de 500 \$ avaient peut-être pour but d'indemniser les propriétaires de terrain de ces effets et d'autres conséquences non tangibles imputables aux activités pipelinières en cours. Quant aux incidences graves ou imprévues que ces activités étaient susceptibles d'avoir sur les propriétaires de terrain, le comité a fait remarquer qu'elles pourraient faire l'objet de demandes de dommages-intérêts distinctes.

[14] Le comité n'a pas relevé de constante observée en matière de types de marchés dans le secteur de Fort Saskatchewan (Alberta). Il a cependant conclu que, dans ce secteur, la valeur marchande des terrains était de 1 600 \$ l'acre. Pour indemniser les propriétaires de terrain en fonction des mêmes facteurs qu'il considérait comme pertinents pour les propriétaires de terrain de Grande Prairie, le comité a majoré la valeur marchande des terrains de Fort Saskatchewan de 158 %, faisant ainsi passer le chiffre à 2 500 \$ l'acre (après arrondissement). Il a expliqué que le chiffre fondé sur la constante observée en matière de types de marchés qu'il avait fixé pour Grande Prairie était supérieur de 158 % à la valeur marchande des terrains elle-même (950 \$, par opposition à 600 \$), de sorte qu'il fallait majorer par une marge identique le chiffre applicable à Fort Saskatchewan. Et, de plus, il fallait ajouter les frais d'accès de 500 \$, ce qui donnait en tout un prix de 3 000 \$ l'acre. Le comité a fixé l'indemnité relative aux zones de travail temporaires à 1 250 \$, soit la moitié du chiffre applicable aux emprises, sans les frais d'accès albertains.

[15] Pour le secteur de Fort St. John (Colombie-Britannique), le comité a trouvé une preuve que la constante observée à Grande Prairie s'y reproduisait. Il a conclu que l'un des propriétaires de terrain intimés (M. Strate) devrait toucher pour les emprises la somme de 950 \$ l'acre, plus les frais d'accès de 500 \$, et, pour les zones de travail temporaires, la somme de 475 \$ l'acre (soit la même chose qu'à Grande Prairie). Au sujet d'un autre propriétaire de terrain (M. Pederson), le comité a conclu que les terrains de ce dernier avaient une valeur supérieure et, appliquant le facteur de majoration de 158 % établi pour Grande Prairie, il a fixé son indemnité pour une emprise à 1 250 \$ l'acre, plus les frais d'accès de 500 \$.

[16] Pour toutes ces évaluations, le comité a conclu qu'il était inutile de tenir compte du fait que les propriétaires de terrain seraient probablement encore capables de faire bon usage des terrains après la construction du pipeline – c'est ce que l'on appelle le « droit résiduel et de réversion » à l'égard des terrains. Il a décidé que la constante observée en matière de types de marchés tenait déjà compte de ce facteur et qu'il n'était donc pas nécessaire d'en traiter séparément.

[17] Le comité a rejeté l'argument des intimés selon lequel il fallait ordonner à Alliance de verser une indemnité annuelle pour les emprises pendant la durée de vie du pipeline, plutôt qu'un paiement forfaitaire. Il a fait remarquer qu'il avait le pouvoir d'ordonner que l'indemnité soit échelonnée sur un certain nombre d'années à la demande d'un propriétaire de terrain (paragraphe 98(1) de la Loi sur l'ONE). Cependant, ce montant représentait tout simplement la répartition égale d'un paiement forfaitaire, et non pas des frais annuels représentant un « loyer foncier ». Si un propriétaire de terrain exerçait l'option de toucher un paiement forfaitaire échelonné sur un certain nombre d'années, le montant pouvait être révisé après cinq ans (alinéa 86(2)b)).

III. Le comité a-t-il commis une erreur en fixant le montant de l'indemnité?

1) La démarche générale suivie

[18] Alliance est d'avis que le comité a fait exactement ce que le juge Campbell avait dit de ne pas faire – il a accordé aux intimés une indemnité globale fondée à la fois sur les valeurs des

terrains et sur les dommages subis. Le comité, fait-elle valoir, n'aurait dû tenir compte que des facteurs mentionnés au paragraphe 97(1) de la Loi sur l'ONE qui ont expressément trait à la valeur des terrains, c'est-à-dire : « la valeur marchande des terrains pris par la compagnie » (alinéa 97(1)a)) et « l'incidence nuisible que la prise des terrains peut avoir sur le reste des terrains du propriétaire » (alinéa 97(1)d)). Selon Alliance, les autres facteurs mentionnés au paragraphe 97(1) sont liés aux dommages subis et le comité n'aurait pas dû en tenir compte.

[19] Il ne fait aucun doute que le comité a tenu compte de facteurs autres que la valeur des terrains. La question est de savoir s'il a commis une erreur en procédant ainsi.

[20] Aux termes de la Loi sur l'ONE, un comité d'arbitrage est tenu de régler « les questions d'indemnité mentionnées dans l'avis qui lui a été signifié » (paragraphe 97(1)). En l'espèce, les avis d'arbitrage indiquaient que la question à régler était une [TRADUCTION] « indemnité relative au droit d'accès » à l'égard du projet de pipeline d'Alliance. Pour ce qui est de régler la question du juste montant de l'indemnité, la Loi sur l'ONE prescrit au comité de « tenir compte » des facteurs énumérés au paragraphe 97(1) « le cas échéant ». Il semble évident, au vu de la loi, que lorsqu'un avis d'arbitrage indique que la question à régler est une indemnité liée au droit d'accès, le comité d'arbitrage doit tenir compte de la totalité des facteurs applicables énumérés au paragraphe 97(1) qui se rapportent à cette question. La loi mentionne plusieurs facteurs, autres que la valeur marchande des terrains et l'incidence nuisible sur les terrains contigus, qui se rapportent à la question du montant de l'indemnité que les propriétaires de terrain devraient

recevoir pour une emprise pipelinière – dont la perte, pour leur propriétaire, de la jouissance des terrains, de même que les désagréments, la gêne et le bruit.

[21] Le comité a entendu la preuve concernant l'incidence que le pipeline aurait vraisemblablement sur l'utilisation et la jouissance futures des terrains par leurs propriétaires. Par exemple, il a été saisi d'informations concernant deux phénomènes : la « subsidence » (l'affaissement du terrain recouvrant le pipeline) et les « bandes de chaleur » (réchauffement du terrain recouvrant le pipeline), qui amoindrissent la capacité qu'ont les propriétaires de continuer d'utiliser leur terrain à des fins agricoles. Il a également été saisi de preuves concernant les constants travaux d'entretien et d'inspection qu'exigerait le pipeline, dont des vols à basse altitude le long du tracé du pipeline. Selon moi, dans les circonstances, le comité a conclu de manière raisonnable que des facteurs tels que la « perte de la jouissance » et « les désagréments, la gêne et le bruit » entraînent en ligne de compte dans sa tâche, qui consistait à fixer le juste montant de l'indemnité à verser aux propriétaires de terrain.

[22] Selon moi, la démarche que le comité a suivie n'a pas consisté à combiner les valeurs des terrains à une attribution de dommages-intérêts. Le comité a plutôt tenté de fixer une valeur à l'emprise, ce qui, selon les avis d'arbitrage, était son mandat, de façon à indemniser les propriétaires de terrain pour ce à quoi ils renonçaient concrètement. Il a tenu compte à juste titre des divers facteurs applicables qui sont énumérés dans la Loi sur l'ONE. Au nombre de ces facteurs figurent les effets pouvant « résulter » de la construction du pipeline ou que celle-ci risque de « causer » (voir les alinéas 97(1)e) et f)). En d'autres termes, jusqu'à un certain point

du moins, le comité doit tenir compte des effets préjudiciables prévisibles que les propriétaires de terrain subiront vraisemblablement lorsqu'il fixe un montant d'indemnité pour une emprise.

[23] Cependant, cela n'est pas la même chose qu'une attribution de dommages-intérêts, qui reposerait sur les pertes réelles attribuables à un préjudice imprévu ou extraordinaire. Je suis d'accord avec Alliance que les demandes de dommages-intérêts devraient être réglées séparément de l'indemnité concernant les emprises, et que la valeur marchande des terrains est une question distincte des autres facteurs énumérés au paragraphe 97(1). La Loi sur l'ONE reconnaît que « le paiement d'une indemnité pour [l'acquisition de] terrains » est une question distincte du « paiement d'une indemnité pour tous les dommages causés par les activités de la compagnie » (alinéas 86(2)a) et c)). La Loi fait également une distinction entre « les détails de l'indemnité qu[e la compagnie] offre pour ces terrains » et « la valeur de ces terrains » (alinéas 87(1)b) et c)). Si l'on considère la Loi sur l'ONE dans son ensemble, on constate que la question des dommages-intérêts est distincte de celle de l'indemnité à payer aux propriétaires de terrain pour une emprise et que le fait de régler l'indemnité relative à une emprise ne consiste pas simplement à fixer une valeur aux terrains que traverse le pipeline. Le comité ayant reconnu ces distinctions, je ne relève aucune erreur dans la démarche générale qu'il a suivie.

2) Le montant de l'indemnité

[24] Ainsi qu'il a été mentionné, le comité a examiné d'abord la question de savoir s'il y avait, au sujet des emprises de pipeline, une constante observée en matière de types de marchés. Les

tribunaux de l'Alberta, de même que la Cour, dans les décisions susmentionnées, ont souscrit à cette démarche. Cependant, la façon dont le comité a traité cette constante suscite deux questions. Tout d'abord, il y a celle de savoir si une constante observée dans un secteur géographique particulier (p. ex., Grande Prairie, en Alberta) peut aider à fixer le montant de l'indemnité à payer aux propriétaires de terrain situés dans un autre secteur (c.-à-d., Fort Saskatchewan, en Alberta, ou Fort St. John, en Colombie-Britannique). Ensuite, il y a celle de savoir si l'on peut considérer que les frais d'accès de 500 \$ que prescrit la loi albertaine font partie d'une constante observée en matière de types de marchés concernant un pipeline sous réglementation fédérale.

[25] Comme il a été décrit plus tôt, le comité s'est essentiellement fondé sur une constante observée en matière de types de marchés dans le secteur de Grande Prairie et il l'a appliquée aux terrains situés dans les secteurs de Fort Saskatchewan et de Fort St. John. En particulier, il a accordé aux propriétaires de terrain de Fort Saskatchewan une prime calculée en fonction du rapport entre la valeur marchande des terrains et les montants basés sur la constante observée à Grande Prairie. Le comité a eu essentiellement recours à une formule pour calculer le juste montant de l'indemnité à verser aux propriétaires de terrain de Fort Saskatchewan, en se fondant sur la situation qui existait à Grande Prairie. Souscrire à cette démarche voudrait dire que le paiement d'une indemnité pour une emprise pipelinère, dans n'importe quel endroit situé au Canada, pourrait être calculé comme suit :

$$\text{Indemnité} = \text{Valeur marchande du terrain} \times \frac{\text{Constante observée à Grande Prairie}}{\text{Valeur marchande des terrains à Grande Prairie}}$$

[26] Dans cette démarche, il y a manifestement une certaine logique arithmétique, mais je n'y vois toutefois aucun fondement juridique. Un comité d'arbitrage est tenu de chercher en premier lieu une constante observée en matière de types de marchés dans le secteur en question, mais s'il n'en existe aucune, il doit tenir compte des facteurs applicables énumérés au paragraphe 97(1) et fixer le juste montant de l'indemnité. Selon moi, rien - ni dans la jurisprudence ni dans la Loi sur l'ONE - ne permet de prendre une constante observée en matière de types de marchés dans un secteur donné et de l'appliquer au prorata à un autre. L'utilité d'une telle constante est qu'elle donne une bonne indication de la valeur d'une emprise à un endroit particulier. À défaut d'une preuve contraire, les tribunaux peuvent présumer que les propriétaires de terrain consentants et les exploitants de pipeline consentants auront examiné ce que chacun d'eux y gagne et y perd et qu'ils seront arrivés à un chiffre qu'ils estiment raisonnable. Il ressort clairement de la jurisprudence qu'un comité n'est pas lié par une constante observée en matière de types de marchés quand il existe un bon motif pour en faire abstraction. Mais cette jurisprudence ne donne pas à penser qu'un comité peut extrapoler, à partir d'une constante observée en matière de types de marchés dans un secteur particulier, les montants de l'indemnité qui s'applique dans un autre secteur.

[27] La préoccupation du comité est facile à comprendre – les propriétaires de terrain devraient être traités de manière égale, quel que soit l'endroit où ils résident. Cependant, rien dans la preuve n'indique que les effets préjudiciables d'une emprise pipelinière sont directement proportionnels à la valeur des terrains que traverse le pipeline. Autrement dit, il n'existe aucune preuve, par exemple, que les résidents de Fort Saskatchewan subiront davantage de pertes, ou

davantage de désagréments, de gêne ou de bruit, à cause du pipeline que ceux de Grande Prairie. Cependant, d'après la démarche suivie par le comité, le montant de l'indemnité qu'ils recevraient pour ces effets préjudiciables serait nettement plus élevé : 900 \$ l'acre à Fort Saskatchewan, contre 350 \$ l'acre à Grande Prairie. Il est peut-être possible de justifier cette différence en tenant compte des effets réels que subissent les propriétaires de terrain, mais pas d'après la formule arithmétique que le comité a appliquée. Il est obligatoire de tenir compte des facteurs énumérés au paragraphe 97(1).

[28] En ce qui concerne le secteur de Fort St. John, je ne relève aucun problème dans la conclusion du comité selon laquelle la constante observée en matière de types de marchés dans le secteur de Grande Prairie s'y reproduisait. Cependant, pour ce qui est du terrain de M. Pederson, le comité a suivi la même démarche que dans le cas des propriétaires de terrain de Fort Saskatchewan et, pour des motifs semblables, je conclus que le comité aurait dû tenir compte des facteurs énumérés au paragraphe 97(1) pour déterminer le juste montant de l'indemnité.

3) Les frais d'accès albertains

[29] Les montants que le comité a adjugés comprennent les frais d'accès de 500 \$ établis en vertu de la *Surface Rights Act* de l'Alberta. Pour Grande Prairie et Fort St. John, le comité a conclu que les frais d'accès faisaient partie de la constante observée en matière de types de

marchés dans les deux secteurs respectifs. Pour ce qui est de Fort Saskatchewan, le comité a ajouté ces frais de façon à traiter les propriétaires de terrain de ce secteur sur un pied d'égalité.

[30] Ainsi qu'il a été mentionné, le comité a émis l'hypothèse que les frais albertains visent à indemniser les propriétaires de divers effets préjudiciables et non tangibles, liés à la présence d'un pipeline sur leurs terrains. Cela paraît peu probable car la loi albertaine, à l'instar de la Loi sur l'ONE, tient compte d'un large éventail d'effets potentiellement négatifs (article 25). Les frais de 500 \$ s'ajoutent à l'indemnité que touchent les propriétaires de terrain (article 19), et ils semblent être plus une prime qu'un paiement d'indemnisation.

[31] Cependant, lorsque, comme c'est le cas en l'espèce, un comité conclut que les frais provinciaux font partie d'une constante observée en matière de types de marchés qui s'applique à des entreprises réglementées par le gouvernement fédéral, je ne puis qualifier leur inclusion de déraisonnable, même si ce ne sont pas tous les comités qui partageront cet avis (voir la décision rendue par le comité dans *Bue*, précitée, et celle qui a été rendue dans *Alliance Pipeline Ltd. c. Fast*, 2003 CFPI 642).

[32] Je ne puis donc conclure que les montants accordés par le comité en ce qui concerne Grande Prairie et le terrain de M. Strate à Fort St. John sont déraisonnables. Cependant, en ce qui concerne les intimés vivant à Fort Saskatchewan, de même que M. Pederson à Fort St. John, le comité semble avoir ajouté automatiquement les frais de 500 \$, même s'il n'y avait aucune constante observée en matière de types de marchés sur laquelle se fonder. Pour ces propriétaires

de terrain, la question de l'indemnité doit être renvoyée au comité afin qu'il rende une nouvelle décision. Il est préférable de laisser au comité le soin de décider, après avoir pris en considération la totalité des facteurs applicables qui sont énumérés au paragraphe 97(1), s'il convient d'inclure des frais supplémentaires dans le montant adjugé de manière à obtenir un juste niveau d'indemnisation.

IV. Le comité a-t-il commis une erreur en accordant aux propriétaires de terrain un paiement forfaitaire?

[33] Les intimés sont d'avis que le comité a commis une erreur en n'accordant pas aux propriétaires de terrain des frais annuels en guise d'indemnité pour l'utilisation de leur terrain, plutôt qu'un paiement forfaitaire. En particulier, ils signalent que, dans les années 1980, Nova Corporation avait mis au point une formule à cet effet, et ils laissent entendre que cette formule représentait une « constante observée en matière de types de marchés » que le comité aurait dû reconnaître. La formule de Nova consistait à payer aux propriétaires fonciers 50 % de la valeur marchande de leurs terrains la première année et 20 % chacune des années suivantes pendant lesquelles le pipeline était exploité. Le comité a conclu que la formule avait été appliquée dans des circonstances singulières et que, de toute façon, elle avait été délaissée en 2002. On ne pourrait donc pas dire que cette formule représentait une constante pertinente. Il m'est impossible de conclure que la décision du comité, au vu de la preuve soumise à ce dernier, était déraisonnable.

[34] Les intimés sont également d'avis que la Loi sur l'ONE permet à un comité d'ordonner le versement d'une indemnité annuelle de la nature d'un « loyer foncier ». Ils soutiennent que la conclusion contraire à laquelle est arrivé le juge Campbell dans la décision *Bue*, précitée, est inexacte.

[35] Les intimés citent en leur faveur le paragraphe 98(1) de la Loi sur l'ONE selon lequel « [s]'il s'agit d'une indemnité relative à des terrains pris par une compagnie, le comité d'arbitrage, au choix [du propriétaire de terrain], ordonne que le paiement se fasse [...] sous forme de paiement forfaitaire ou de versements périodiques de montants égaux ou différents échelonnés sur une période donnée ». En outre, les intimés font état de l'alinéa 86(2)*b*) de la Loi sur l'ONE, où il est précisé que les paiements périodiques font l'objet d'un examen quinquennal.

[36] De l'avis du juge Campbell, ces dispositions signifient qu'un comité est tenu, lorsqu'un propriétaire de terrain en fait la demande, de diviser un paiement forfaitaire en des versements périodiques et que, si ces versements s'étendent sur une période de cinq ans ou plus, leur montant peut être revu. Le juge Campbell a expressément déclaré que la Loi sur l'ONE n'autorise pas un comité à ordonner le paiement d'une indemnité sous forme de « loyer foncier » (au paragraphe 100).

[37] En l'espèce, les intimés ont réitéré les arguments qui, à l'évidence, avaient été invoqués devant le juge Campbell. Je ne suis cependant pas convaincu que la conclusion de ce dernier était manifestement erronée et, cela étant, je me sens lié par elle.

[38] Quoi qu'il en soit, comme il a été mentionné plus tôt, le comité a conclu que la formule de Nova n'était pas un élément de comparaison valable dans les circonstances, et il est donc inutile que je décide si, en d'autres circonstances, le comité pourrait avoir le pouvoir d'accorder une indemnité sous la forme que demandent les intimés.

V. Conclusion et décision

[39] Je ferai droit en partie à l'appel d'Alliance et ordonnerai que le comité fixe l'indemnité qu'il convient d'accorder aux propriétaires de terrain vivant à Fort Saskatchewan, ainsi que pour le terrain de M. Pederson à Fort St. John, en tenant compte des facteurs énumérés au paragraphe 97(1) de la Loi sur l'ONE. À tous autres égards, l'appel d'Alliance est rejeté, tout comme l'appel incident des intimés.

JUGEMENT

LA COUR ORDONNE :

1. L'appel d'Alliance est accueilli en partie. Le comité fixera l'indemnité à verser aux propriétaires de terrain de Fort Saskatchewan, ainsi que pour le terrain de M. Pederson à Fort St. John, en fonction des facteurs énumérés au paragraphe 97(1) de la *Loi sur l'Office national de l'énergie*.
2. L'appel incident des intimés est rejeté.
3. Chacune des parties obtenant en partie gain de cause, je ne rends aucune ordonnance quant aux dépens. Je ne modifierai pas non plus l'adjudication de dépens que le comité a faite dans l'instance inférieure.

« James W. O'Reilly »

Juge

Annexe « A »

Loi sur l'Office national de l'énergie,
L.R.C., 1985, ch. N-7

National Energy Board Act, R.S.C. 1985,
c. N-7

Modes d'acquisition

Methods of acquisition

86. (1) Sous réserve du paragraphe (2), la compagnie peut acquérir des terrains par un accord d'acquisition conclu avec leur propriétaire ou, à défaut d'un tel accord, conformément à la présente partie.

86. (1) Subject to subsection (2), a company may acquire lands for a pipeline under a land acquisition agreement entered into between the company and the owner of the lands or, in the absence of such an agreement, in accordance with this Part.

Forme de l'accord

Form of agreement

(2) L'accord d'acquisition doit prévoir :

(2) A company may not acquire lands for a pipeline under a land acquisition agreement unless the agreement includes provision for

a) le paiement d'une indemnité pour les terrains à effectuer, au choix du propriétaire, sous forme de paiement forfaitaire ou de versements périodiques de montants égaux ou différents échelonnés sur une période donnée;

(a) compensation for the acquisition of lands to be made, at the option of the owner of the lands, by one lump sum payment or by annual or periodic payments of equal or different amounts over a period of time;

b) l'examen quinquennal du montant de toute indemnité à payer sous forme de versements périodiques;

(b) review every five years of the amount of any compensation payable in respect of which annual or other periodic payments have been selected;

c) le paiement d'une indemnité pour tous les dommages causés par les activités de la compagnie;

(c) compensation for all damages suffered as a result of the operations of the company;

Avis d'intention d'acquisition

Notice of proposed acquisition of lands

87. (1) Après avoir déterminé les terrains qui peuvent lui être nécessaires pour une section ou partie de pipeline, la compagnie signifie à chacun des propriétaires des terrains, dans la mesure où leur identité peut être établie, un avis contenant, ou accompagné de pièces contenant :

87. (1) When a company has determined the lands that may be required for the purposes of a section or part of a pipeline, the company shall serve a notice on all owners of the lands, in so far as they can be ascertained, which notice shall set out or be accompanied by

a) la description des terrains appartenant à celui-ci et dont la compagnie a besoin;

(a) a description of the lands of the owner that are required by the company for that section or part;

b) les détails de l'indemnité qu'elle offre pour ces terrains;

(b) details of the compensation offered by the company for the lands required;

c) un état détaillé, préparé par elle, quant à la valeur de ces terrains;

(c) a detailed statement made by the company of the value of the lands required in respect of which compensation is offered;

Procédure de négociation

Negotiation proceedings

Demande de négociation

Request for negotiations

88. (1) À défaut d'entente entre la compagnie et le propriétaire sur toute question touchant l'indemnité, notamment son montant, à payer en vertu de la présente loi pour l'achat de terrains ou pour les dommages causés par les activités de la compagnie, la compagnie ou le propriétaire peut signifier à l'autre partie et au ministre un avis demandant que la question fasse l'objet de la négociation prévue au paragraphe (3).

88. (1) Where a company and an owner of lands have not agreed on the amount of compensation payable under this Act for the acquisition of lands or for damages suffered as a result of the operations of the company or on any issue related to that compensation, the company or the owner may serve notice of negotiation on the other of them and on the Minister requesting that the matter be negotiated under subsection (3).

Procédure d'arbitrage

Arbitration proceedings

Demande d'arbitrage

Request for arbitration

90. (1) Pour passer outre à la procédure de négociation ou en cas d'échec de celle-ci sur toute question visée au paragraphe 88(1), la compagnie ou le propriétaire peut signifier à l'autre partie et au ministre un avis d'arbitrage.

90. (1) Where a company or an owner of lands wishes to dispense with negotiation proceedings under this Part or where negotiation proceedings conducted under this Part do not result in settlement of any compensation matter referred to in subsection 88(1), the company or the owner may serve notice of arbitration on the other of them and on the Minister requesting that the matter be determined by arbitration.

Détermination de l'indemnité

Determination of compensation

97. (1) Le comité d'arbitrage doit régler les

97. (1) An Arbitration Committee shall

questions d'indemnité mentionnées dans l'avis qui lui a été signifié, et tenir compte, le cas échéant, des éléments suivants :

a) la valeur marchande des terrains pris par la compagnie;

b) dans le cas de versements périodiques prévus par contrat ou décision arbitrale, les changements survenus dans la valeur marchande mentionnée à l'alinéa *a)* depuis la date de ceux-ci ou depuis leurs derniers révision et rajustement, selon le cas;

c) la perte, pour leur propriétaire, de la jouissance des terrains pris par la compagnie;

d) l'incidence nuisible que la prise des terrains peut avoir sur le reste des terrains du propriétaire;

e) les désagréments, la gêne et le bruit qui risquent de résulter directement ou indirectement des activités de la compagnie;

f) les dommages que les activités de la compagnie risquent de causer aux terrains de la région;

g) les dommages aux biens meubles ou personnels, notamment au bétail, résultant des activités de la compagnie;

h) les difficultés particulières que le déménagement du propriétaire ou de ses biens pourrait entraîner;

i) les autres éléments dont il estime devoir tenir compte en l'espèce.

determine all compensation matters referred to in a notice of arbitration served on it and in doing so shall consider the following factors where applicable :

(a) the market value of the lands taken by the company;

(b) where annual or periodic payments are being made pursuant to an agreement or an arbitration decision, changes in the market value referred to in paragraph *(a)* since the agreement or decision or since the last review and adjustment of those payments, as the case may be;

(c) the loss of use to the owner of the lands taken by the company;

(d) the adverse effect of the taking of the lands by the company on the remaining lands of an owner;

(e) the nuisance, inconvenience and noise that may reasonably be expected to be caused by or arise from or in connection with the operations of the company;

(f) the damage to lands in the area of the lands taken by the company that might reasonably be expected to be caused by the operations of the company;

(g) loss of or damage to livestock or other personal property or movable affected by the operations of the company;

(h) any special difficulties in relocation of an owner or his property; and

(i) such other factors as the Committee considers proper in the circumstances.

Définition de « valeur marchande »

(2) Pour l'application de l'alinéa (1)a), la valeur marchande des terrains correspond à la somme qui en aurait été obtenue si, au moment où ils ont été pris, ils avaient été vendus sur le marché libre.

Indemnités relatives à la prise de terrains

98. (1) S'il s'agit d'une indemnité relative à des terrains pris par une compagnie, le comité d'arbitrage, au choix de l'indemnitaire, ordonne que le paiement se fasse en tout ou en partie sous forme de paiement forfaitaire ou de versements périodiques de montants égaux ou différents échelonnés sur une période donnée.

Definition of "market value"

(2) For the purpose of paragraph (1)(a), "market value" is the amount that would have been paid for the lands if, at the time of their taking, they had been sold in the open market by a willing seller to a willing buyer.

Form of compensation payment where land taken

98. (1) Where an Arbitration Committee makes an award of compensation in favour of a person whose lands are taken by a company, the Committee shall direct, at the option of that person, that the compensation or such part of it as is specified by that person be made by one lump sum payment or by annual or periodic payments of equal or different amounts over a period of time.

COUR FÉDÉRALE

AVOCATS INSCRITS AU DOSSIER

DOSSIER : T-521-07

INTITULÉ : ALLIANCE PIPELINE LTD. c. TERRANCE
BALISKY ET AUTRES

LIEU DE L'AUDIENCE : EDMONTON (ALBERTA)

DATES DE L'AUDIENCE : LES 5 ET 6 FÉVRIER 2008

**MOTIFS DU JUGEMENT
ET JUGEMENT :** LE JUGE O'REILLY

**DATE DES MOTIFS
ET DU JUGEMENT :** LE 26 SEPTEMBRE 2008

COMPARUTIONS :

Lars H. Olthafer
Laura Estep

POUR L'APPELANTE

J. Darryl Carter, c.r.

POUR LES INTIMÉS

AVOCATS INSCRITS AU DOSSIER :

Fraser Milner Casgrain S.E.N.C.R.L.
Calgary (Alberta)

POUR L'APPELANTE

Darryl Carter & Company
Grande Prairie (Alberta)

POUR LES INTIMÉS