



Ce contenu a été publié précédemment dans *The Appraisal Journal* 87, no 2 (printemps 2019). Réimprimé avec la permission d'Appraisal Institute, droit d'auteur 2019. Tous droits réservés.

Analyse de l'expropriation partielle et de la valeur contributive en fonction des décisions des tribunaux

Par Tony Sevelka, MAI, SRA, AI-GRS, AACI, P.App

RÉSUMÉ

Cet article traite de la désappropriation condamnation et de l'expropriation; des tests nécessaires pour établir la présence d'une expropriation partielle; et des méthodes de calcul de la valeur contributive des terrains expropriés lorsqu'il est impossible ou peu pratique d'attribuer une valeur marchande directement aux terrains expropriés. Pour mesurer la valeur contributive, il faut bien comprendre ce qu'est la parcelle mère dans le contexte de l'usage optimal, avant comme après l'expropriation. Les dommages ou avantages résultants d'une expropriation se mesurent en appliquant la méthode « avant et après », en s'assurant que chaque évaluation soit faite séparément et indépendamment des autres. Cet article donne des exemples de jurisprudence pour des affaires d'expropriation partielle.

INTRODUCTION

La valeur d'une expropriation partielle destinée à un usage public se mesure selon la contribution qu'apporte la parcelle expropriée à l'ensemble, ou à la parcelle mère, dans son usage optimal, plutôt que selon sa valeur en tant que parcelle séparée.¹ Tout élément d'un bien immobilier qui ne peut pas être divisé et vendu sur le marché libre à des fins économiques n'est pas une entité viable. L'expropriation partielle d'un bien immobilier qui n'a pas d'usage optimal ou qui ne fait pas partie d'un usage optimal ne peut être analysée que dans le cadre de la valeur marchande d'une parcelle mère définie qui fait l'objet d'un usage optimal.²

La compensation pour une expropriation partielle non viable se détermine en estimant d'abord la valeur marchande de la parcelle mère, y compris l'expropriation partielle non viable, suivie d'une estimation de la valeur marchande de la parcelle mère, mais sans l'expropriation partielle non viable. La différence entre les deux estimations indépendantes de la valeur marchande constitue la valeur contributive de l'expropriation partielle non viable ou la perte de valeur occasionnée par l'expropriation partielle. La sixième édition du *Dictionary of Real Estate* définit la *valeur contributive* comme suit :

1. Un type de valeur qui reflète le montant qu'un terrain ou la composante d'un terrain contribue à la valeur d'un autre actif ou de la terre dans son ensemble.
2. Variation de la valeur d'un terrain dans son ensemble, qu'elle soit positive ou négative, résultant de l'ajout ou de la suppression d'un composant du terrain.³ [traduction]

Le concept de valeur contributive s'applique tant aux terrains non améliorés qu'aux terrains améliorés, et a son utilité dans les trois approches d'évaluation de la valeur : (1) méthode de la comparaison des ventes (2) méthode de la capitalisation des revenus et (3) méthode des coûts.

Dans l'analyse de la valeur marchande, l'objectif de l'analyse comparative est d'aligner le prix d'une vente comparable, exprimé dans une unité de comparaison appropriée, sur la propriété en question en ne prenant en compte que les éléments (ou facteurs) qui s'écartent de cette propriété et qui ont une valeur reconnue sur le marché. La quatrième édition de *The Appraisal of Real Estate* décrit l'analyse comparative comme suit :

L'analyse comparative des propriétés et des transactions se concentre sur les similitudes et les différences qui ont un effet sur la valeur. Ces éléments de comparaison peuvent

inclure des différences dans les droits de propriété, les conditions de financement, les conditions du marché et les caractéristiques physiques, entre autres. L'évaluateur étudie le marché en faisant une analyse couplée des données, une analyse des tendances et des statistiques, ainsi qu'en utilisant d'autres techniques afin de dégager quels sont les éléments de comparaison, dans l'ensemble des données de ventes comparables, qui sont responsables des différences de valeur.⁴

La valeur contributive est cohérente avec la règle de l'unité⁵ et plaide contre le recours à la méthode de la somme, une approche additive de la propriété qui est désapprouvée par les tribunaux pour l'analyse de la valeur marchande et des dommages-intérêts dans les procédures de désappropriation.⁶ La méthode de la valeur contributive est également conforme au « principe de contribution », qui stipule que « la valeur d'un composant est fonction de sa contribution à la valeur de l'ensemble de la propriété ou du montant dont l'absence ferait diminuer la valeur de la totalité. Le coût d'un article n'est pas nécessairement égal à sa valeur. »⁷ Selon l'*Uniform Appraisal Standards for Federal Land Acquisitions* (UASFLA), l'application de la règle de l'unité comme moyen d'analyser la valeur du terrain est conforme au principe de la contribution. L'UASFLA déclare qu'avec la règle de l'unité, « c'est la contribution qu'apportent les améliorations (et leurs composants) à la valeur marchande de l'ensemble qui est mesurée. » [Articles 1.5.3.1.4 et 4.4.3.1.] L'UASFLA déclare également que « les terrains doivent être évalués dans leur ensemble aux fins d'acquisition par le gouvernement fédéral, en tenant dûment compte de tous les composants qui constituent sa valeur. Ses éléments constitutifs ne sont considérés que dans la mesure où ils diminuent la valeur de l'ensemble, en prenant soin d'éviter toute évaluation dite cumulative ou sommative. » [Article 1.10.1.] De même, l'analyse de la valeur d'une propriété à propriétaire unique dans son ensemble ne peut pas être fondée sur la somme des valeurs séparées des divers composants de la propriété.⁸

PRENDRE UNE PARTIE DE L'ENSEMBLE

Toute opinion énoncée sur la valeur marchande doit être fondée sur l'usage optimal d'une parcelle mère délimitée. Une expropriation partielle qui ne peut se définir comme étant une parcelle mère, mais qui répond aux critères d'usage optimal, comprend des expropriations qui valent moins que la propriété dans son ensemble, tels que les suivants :

- L'expropriation d'un cours d'eau traversant une propriété.
- L'expropriation d'un remblai sur une propriété.
- L'expropriation d'un terrain qui n'a pas d'accès légal direct
- L'expropriation d'un terrain pour une servitude superficielle, souterraine ou aérienne, temporaire ou permanente.
- L'expropriation d'une bande de terrain linéaire étroite le long de la façade d'une propriété pour l'élargissement d'une route.⁹

- L'expropriation d'un droit de passage.
- L'expropriation d'un terrain qui fait partie d'une terre louée qui s'étend au-delà de la partie expropriée.
- L'expropriation d'une servitude existante avec ou sans infrastructure intégrée.
- L'expropriation d'une propriété qui a un impact sur l'utilité ou l'usage (c.-à-d. l'unité d'usage) d'autres propriétés non contiguës, chacune appartenant au même propriétaire.¹⁰

TEST D'USAGE OPTIMAL

L'expropriation partielle d'une section qui n'a pas d'usage optimal ou qui ne fait pas partie d'une utilisation intégrée optimale de la parcelle mère est, dans les faits, une expropriation partielle non viable. L'analyse de l'usage optimal n'a pas besoin d'aller plus loin que les tests initiaux de *possibilité matérielle* et *d'admissibilité* sur le plan légal pour identifier une expropriation partielle. Une réponse négative à l'une des questions suivantes confirme qu'il s'agit d'une expropriation partielle :

• Possibilité matérielle

- La zone d'expropriation est-elle suffisamment grande pour permettre un éventuel usage économique ?
- La configuration de la zone d'expropriation permet-elle un éventuel usage économique ?
- La topographie de la zone d'expropriation permet-elle un éventuel usage économique ?
- Le sol de la zone d'expropriation peut-il supporter un éventuel usage économique ?
- La zone d'expropriation est-elle accessible depuis une voie publique ?
- Le terrain exproprié, s'il est grevé d'une servitude, permet-il un usage économique futur ?

• Admissibilité

- La zone d'expropriation est-elle suffisamment grande pour permettre les usages qui sont admissibles légalement ?
- La configuration de la zone d'expropriation permet-elle les usages admissibles légalement ?
- La topographie permet-elle un usage admissible légalement ?
- La qualité du sol de la zone d'expropriation permet-elle un usage admissible légalement ?
- Le sol de la zone d'expropriation est-il suffisamment propre pour en faire un usage admissible légalement ?
- La zone d'expropriation est-elle accessible depuis une voie publique légale ?
- Le terrain exproprié, s'il est grevé d'une clause restrictive, permet-il d'en faire les usages qui sont admis par la loi ?
- Le terrain exproprié, s'il est grevé d'une servitude, permet-il d'en faire les usages qui sont admis par la loi ?



De plus, une terre expropriée qui divise en deux des bâtiments ou des constructions, ou qui est grevée d'un bail ou d'un domaine viager occupant une partie ou la totalité du terrain non exproprié, échoue également aux deux premiers tests d'usage optimal et doit donc être traitée comme une expropriation partielle.

Une analyse de toutes les utilisations économiques probables de la partie expropriée qui échoue au test initial de la possibilité matérielle ou de l'admissibilité par l'usage optimal interdit toute analyse ultérieure de ces utilisations dans le contexte du potentiel commercial, de l'offre et de la demande ainsi que de la faisabilité financière. Par conséquent, l'analyse de l'usage optimal doit dépasser les limites de l'expropriation partielle de façon à intégrer en partie ou en totalité les terres non expropriées afin de définir les limites notionnelles d'une parcelle plus grande ou d'une unité économique, et de déterminer les usages économiques qui satisfont les quatre objectifs du test prolongé d'usage optimal : possibilité matérielle, admissibilité, faisabilité financière et productivité maximale. Voici les principales considérations relatives à l'analyse de l'usage optimal décrites à la section « Expropriation partielle ».¹¹

- Restrictions sur les titres : Usage légal frappé d'une convention restrictive ou usage limité à un usage légal précis.¹²
- Admissibilité : L'usage doit être légal ou légalisable (c.-à-d., modification du zonage ou du plan original/directeur) dans un délai raisonnable.¹³
- Adaptabilité : Le site ou les améliorations, y compris les infrastructures hors site, doivent être capables de supporter l'usage qui en sera fait.¹⁴
- Effets externes : Répercussions sur la capacité d'usage de forces externes affectant la valeur du terrain.¹⁵
- Usage probable : La probabilité de la réalisation d'un usage doit être de plus de 50 %.¹⁶
- Délai d'usage : L'usage doit être réalisé dans un délai raisonnable.¹⁷
- Demande : Il doit exister un marché actif pour l'usage en question.
- Faisabilité économique : Les prix ou loyers doivent supporter l'usage.
- Durabilité : L'usage doit pouvoir produire un maximum sur une longue période.
- Acheteur/utilisateur : L'acheteur ou utilisateur le plus probable doit être identifié.

Dans l'affaire *State ex rel. Ordway c. Buchanan*,¹⁸ la cour relève deux méthodes d'analyse de la valeur d'une expropriation partielle soit comme partie intégrante de toute la parcelle, soit en tant qu'entité économique distincte, et elle souligne l'importance de l'analyse de l'usage optimal pour faire cette détermination :

Dans les cas d'expropriations partielles, les terrains occupés sont généralement considérés comme faisant partie de

l'ensemble et non comme des parties isolées[...] La règle protège l'exproprié en garantissant une décision juste, car dans de nombreux cas la partie expropriée serait inutile et sans valeur considérée individuellement. [Référence omise] En fin de compte, pour déterminer si une expropriation partielle est une unité économique en soi ou si elle doit être analysée avec l'ensemble de la propriété, il faut s'en remettre à l'analyse d'usage optimal. Le tribunal d'*Ordway* déclare ce qui suit :

Pour ce qui est de déterminer si les terres expropriées doivent être évaluées séparément ou comme partie d'un ensemble, il s'agit de déterminer l'usage optimal des terres. Là où la valeur marchande d'une partie expropriée était basée sur un usage économique distinct et que la valeur en tant qu'entité distincte était plus grande que si elle faisait partie d'une parcelle mère, cette valeur a été admise. Inversement, il est possible de déterminer l'usage optimal de la partie expropriée en la liant à son usage avec la propriété entière de sorte que la valeur de la partie expropriée dépend de la valeur de l'ensemble de la parcelle. [référence omise]¹⁹

En outre, le propriétaire ou le titulaire bénéficiaire du terrain exproprié doit également posséder un terrain contigu ou un terrain voisin dont la valeur sera augmentée par l'ajout de la propriété aux terrains expropriés dans la mesure où :

Un tel lien ou relation d'adaptation, de commodité, d'utilisation réelle ou permanente est nécessaire pour permettre de jouir raisonnablement et substantiellement de la parcelle restante de la manière la plus avantageuse et la plus rentable dans le cadre de l'activité pour laquelle elle est utilisée.²⁰

Par conséquent, l'évaluation réelle ne peut commencer qu'une fois les limites fictives définies de façon à déterminer quelle est la parcelle mère en tant qu'entité économique, en intégrant la partie expropriée et en tenant compte de la valeur de son usage optimal.

PARCELLE PLUS GRANDE OU PARCELLE MÈRE

Lorsque la propriété d'une parcelle ou d'une propriété au complet ne constitue pas la parcelle mère, il s'agit de déterminer quelle est la parcelle la plus grande et de redéfinir les limites notionnelles en fonction de certains facteurs. L'UASFLA précise qu'une parcelle mère possède les attributs suivants :

Il s'agit des parcelles ou des parcelles de terre qui ont un seul propriétaire et qui ont le même usage ou usage optimal. Les éléments que l'évaluateur prend en compte pour prendre une décision à cet égard sont la contiguïté ou la proximité, car ils portent sur l'usage optimal de la propriété, sur le fait qu'il n'y qu'un seul propriétaire et sur l'usage optimal.²¹ [traduction]

Ces attributs — un propriétaire, un usage et la contiguïté — sont désignés dans le milieu comme la « trinité des parcelles mères ».

L'évaluation d'une expropriation partielle peut nécessiter l'étude de la « parcelle mère » et d'une possible atteinte préjudiciable ou non [perte de valeur [ou amélioration -



augmentation de valeur] du reste).²² L'assemblage établit l'effet, le cas échéant, sur la valeur de la « parcelle mère » [lorsqu'une parcelle séparée, mais contiguë est régie par un même droit de propriété].²³

En général, pour être considérée comme parcelle mère, la parcelle doit appartenir à une même personne. Le type de propriété n'est pas le facteur déterminant, car « la propriété (la possession) peut être détenue en propriété absolue, dans le cadre d'un domaine moindre, dans le cadre d'une combinaison des deux ou d'un contrat d'association ». ²⁴ Les titres de propriété peuvent être confirmés par une recherche de titres. Les cartes de propriété établies par l'autorité expropriante sont également utiles pour déterminer la propriété.

Un autre terme qui exprime le concept de la parcelle mère est l'*unité économique*. Le *Black's Law Dictionary* définit l'*unité économique* comme suit :

Dans une affaire de désappropriation condamnation partielle, c'est la propriété utilisée pour déterminer la juste valeur marchande de la portion expropriée en vertu du pouvoir d'expropriation. Le terrain exproprié peut constituer une grande ou une petite part de la propriété. Pour déterminer la taille de la propriété à inclure dans une unité économique, trois facteurs sont pris en compte : (1) l'unité d'usage (2) l'unité de propriété et (3) la contiguïté. Le plus important étant l'unité d'usage.²⁵

Une unité économique est une propriété autonome dont les limites sont entièrement définies par l'expropriation partielle. Cela la distingue d'une parcelle mère, qui englobe les terrains expropriés, qui se définit comme inférieure aux limites de l'ensemble de la propriété et qui permet de prendre en compte à la fois la valeur contributive des terrains expropriés et les dommages ou avantages éventuels (ou absence de) subis par le reste. Une unité économique est autonome, distincte et indépendante de la parcelle mère dont l'usage optimal est différent. Sa valeur marchande est déterminée sans se référer aux terrains restants.²⁶ Pour que l'unité économique soit considérée comme séparée et indépendante, il faut que la parcelle soit commercialisable :

Pour que le terrain soit évalué comme une unité distincte, la loi exige seulement que la parcelle expropriée ait une taille et une forme qui permettent un usage séparé et indépendant sur le marché.²⁷

Voici d'autres termes utiles pour comprendre et appliquer le concept de la parcelle mère :

- **Parcelle** — un lopin de terre; en particulier, un lopin de terre continu appartenant à un même propriétaire, dont aucune partie n'est séparée du reste par un terrain détenu par un tiers.²⁸
- **Droit de propriété** — le droit de posséder, de faire usage et de jouir d'un objet précis (bande de terre ou biens meubles);

l'institution de la propriété privée est protégée de toute ingérence gouvernementale indue. Aussi appelé « ensemble de droits ». ²⁹

- **Expropriation partielle** — l'acquisition d'une partie d'une parcelle ou d'un intérêt immobilier à des fins d'usage public ou quasi public en vertu du pouvoir d'expropriation; acquisition par désappropriation d'une partie seulement de la propriété ou de certains droits de propriété.³⁰
- **Reste** — la partie d'une parcelle qui est conservée par le propriétaire après une expropriation partielle.³¹
- **Reste non viable** — un reste non viable n'a pas d'usage optimal et sa valeur marchande est limitée. À moins de pouvoir être relié à un droit de propriété adjacent dans le cadre d'une parcelle plus grande, pour laquelle un usage optimal peut être établi, le reste non viable aura une valeur marchande nominale ou nulle. Seuls les terrains d'une propriété adjacente qui ne font pas partie d'autres terres expropriées [ou désappropriées] peuvent être pris en compte pour déterminer la parcelle mère.³²

Les tribunaux tant aux États-Unis qu'au Canada reconnaissent le concept de parcelle mère, ou « parcelle la plus grande », concept qui se limite presque exclusivement à la désappropriation et à l'expropriation. Il est nécessaire de déterminer quelle est la parcelle mère, que l'expropriation partielle du bien immobilier soit totale ou partielle. Lorsqu'il est établi qu'elle constitue moins que le tout, il n'est pas nécessaire que la parcelle mère ait des frontières légales réelles, car celles-ci seront définies par l'analyse d'usage optimal.

Lorsque la propriété ne concerne qu'un seul bien aux fins du test d'usage optimal de la parcelle mère, la parcelle mère fonctionne comme une unité économique séparée. « Une unité économique peut se définir comme la partie la plus petite, la plus commercialisable et la plus durable d'une propriété » [traduction], selon le *ROW Appraisal and Review Manual* du ministère des transports du Texas.³³

Lorsqu'un terrain visé par une expropriation partielle n'a pas les mêmes caractéristiques physiques ou d'utilisation optimale que le terrain dans son ensemble, la règle de l'unité est modifiée de façon à refléter la contribution disproportionnée de l'expropriation partielle à la valeur de la propriété dans son ensemble. Comme le mentionne la cour d'appel de l'Illinois dans l'affaire *Department of Transportation v. Kelley*, il est reconnu que :

« [...] les parties d'une parcelle n'ont pas toutes la même valeur et différents usages optimaux peuvent être pris en compte pour évaluer la parcelle dans son ensemble » [références omises]. « [...] il pourrait être pertinent d'attribuer un usage optimal à une partie de la propriété et un usage optimal différent à une autre ». ³⁴ [références omises]



Dans l'affaire *Kelley*, une propriété avait été acquise dans le but d'élargir une intersection. Les deux évaluateurs représentant le propriétaire foncier ont évalué différentes parties du terrain séparément, affirmant que l'expropriation partielle ne devrait pas être soumise à la règle de l'unité. Le tribunal a décidé qu'il n'était pas pertinent de déroger à la règle de l'unité³⁵ et s'est inquiété que la délimitation des « zones de valeur » soit arbitraire.

[...] Dans le cas présent, les faits ne permettent pas [...] de déterminer des limites définies. Même l'évaluation du défendeur n'a pas su déterminer le début et la fin des « zones d'usage » [...] [Les évaluations] se concentrent sur l'importance et le but de la règle de l'unité afin d'éviter toute mauvaise interprétation de la valeur d'une propriété expropriée.

Dans une autre affaire, *Illinois Dept. of Transp. c. Raphael*,³⁶ il y a eu expropriation partielle d'une parcelle bonifiée par une maison unifamiliale à deux étages et un garage attenant pour trois voitures. L'expropriation visait une bande de 871 pieds carrés de part et d'autre de la façade, comprenant des parties de la cour avant, de l'entrée et du chemin prévu pour tourner. La méthode d'évaluation appliquée à la fois par l'évaluateur du propriétaire et par l'évaluateur de l'expropriant s'est révélée inadéquate, car elle ne tenait pas bien compte de la valeur contributive des améliorations. L'évaluateur du propriétaire a évalué l'ensemble de la propriété à 475 000 \$. Il a ensuite traité la valeur de l'expropriation partielle en précisant que « la valeur de l'expropriation réside dans sa contribution à l'ensemble de la propriété, qui est partie intégrante de l'ensemble » et a évalué la partie expropriée comme suit :

Dans le calcul de la valeur de la partie expropriée, la valeur totale de la propriété de 475 000 \$ a été divisée par la superficie totale de 13 175 pieds carrés, ce qui donne 36,05 \$ le pied carré de terrain amélioré. La valeur unitaire appliquée à la partie expropriée correspond à 871 pieds carrés × 36,05 \$ = 31 402 \$, arrondi à 31 000 \$.

L'évaluateur a ensuite examiné le reste et a conclu qu'il avait subi une diminution de valeur de 34 000 \$, selon le raisonnement suivant :

Il déclare que « le projet d'élargissement de la route aura un impact important sur le reste de la propriété en question ». Il explique que la route 53 serait plus près de la résidence et que la zone pavée prévue pour stationner et tourner ne permettrait plus les deux usages [...] [L'évaluateur] écrit : « Cette perte entraîne une diminution de la valeur du reste de la propriété. » Il estime cette perte à 34 000 \$, fondée sur des ventes comparables.

La cour d'appel a jugé que la méthode d'évaluation de l'évaluateur était inappropriée, car elle ne permet pas de distinguer les caractéristiques de l'expropriation partielle qui ont contribué exagérément à la valeur de la propriété dans son ensemble :

Pour déterminer la valeur de la partie expropriée [...] [l'évaluateur] attribue une valeur au pied carré qui est uniforme pour toute la propriété... [Il] suppose que chaque partie de la propriété a la même valeur que les autres, malgré le fait que le reste contient une maison unifamiliale et que la part expropriée consiste en une bande de 10 pieds qui ne contient que des parties d'une cour, une entrée asphaltée et une allée asphaltée pour tourner. Étant donné que la partie expropriée ne peut être utilisée à aucune autre fin, c'est-à-dire qu'elle est non constructible [...] la méthode d'évaluation [de l'évaluateur] fait un compte inexact de la valeur de la « portion de terrain à exproprier ». [références omises] [Il] suppose sans raison valable que la partie expropriée vaut autant que le reste [...] L'affirmation du propriétaire selon laquelle la règle de l'unité exige de faire une détermination fondée sur une évaluation uniforme du pied carré est une mauvaise application de la règle de l'unité dans ce cas. Un tel calcul serait approprié si toute la propriété, la partie expropriée et le reste étaient homogènes.

Les preuves d'évaluation présentées par l'expropriant ont également été rejetées, car elles ne tiennent pas compte de la valeur contributive des améliorations apportées au reste.³⁷

De même, [l'évaluation de l'expropriant] ne tient pas compte de la valeur contributive des améliorations apportées au reste dans son évaluation de la partie expropriée. Contrairement à sa propre évaluation selon laquelle l'usage optimal de l'ensemble de la propriété est résidentiel [...] [l'évaluation] estime la valeur de la partie considérée comme si elle était vacante [...] puis la partie expropriée est évaluée à l'acre en fonction de données de vente de terrains vacants comparables [...] [L'évaluation de l'expropriant] ajoute 1,50 \$ US par acre [sic] pour tenir compte de la valeur contributive des améliorations apportées uniquement dans la partie expropriée : asphalte et gazon. L'évaluation indique qu'à l'occasion de l'évaluation de la part expropriée, la valeur contributive de la maison unifamiliale n'a pas été prise en compte, car celle-ci « ne faisait pas partie de l'acquisition ». [...] la méthode d'évaluation était donc inappropriée.

Dans l'affaire *State c. Chana*, la cour d'appel du Texas confirme la méthode de « l'unité économique distincte » proposée par l'évaluateur des propriétaires fonciers.³⁸ L'affaire concernait un différend sur la valeur marchande de l'expropriation partielle effectuée en vue de construire un bassin de rétention. La propriété des propriétaires fonciers consistait en un terrain rectangulaire de 7 765 acres, délimité par le FM 529 au nord, par Dinner Creek à l'est et par une subdivision au sud. À l'origine, l'État envisageait de prendre 2 385 acres pour le bassin de rétention, mais à la demande des propriétaires fonciers, l'État a accepté de déplacer la limite arrière de l'expropriation partielle de trente pieds vers le nord. Cela a permis aux propriétaires fonciers de relier le reste de leur



propriété à Dinner Creek pour assurer le drainage ultérieur et la rétention d'eau, et a réduit l'étendue de l'expropriation partielle à 2 072 acres. Le tribunal a accepté l'avis de l'évaluateur des propriétaires fonciers que l'usage optimal des 7 765 acres permet de les diviser en trois parcelles indépendantes et séparées, ou unités économiques destinées au développement commercial, et que l'expropriation ferait partie d'une unité autonome de 2 385 acres (le même terrain que l'État avait initialement prévu d'exproprier) avec une probabilité élevée de disjonction à laquelle l'évaluateur limitait son estimation de la valeur.

MÉTHODES D'ÉVALUATION COMBINÉES : UNITÉ ÉCONOMIQUE DISTINCTE ET DOMMAGES

Parfois, les tribunaux ont combiné les méthodes d'évaluation, appliquant ainsi de façon inappropriée les méthodes d'évaluation de l'expropriation partielle et de la parcelle mère; voici quelques exemples.

Dans l'affaire *State ex rel. Ordway c. Buchanan*,³⁹ une expropriation partielle adjacente à la route faisait partie d'une parcelle intérieure rectangulaire de 5 acres avec une façade de 330 pieds. Avant l'expropriation partielle, la parcelle de 5 acres était une superficie plate, non développée, physiquement homogène. La propriété était vacante et inutilisée, sans voie d'arrêt sur la rue.

[L'évaluateur de Buchanan] a expliqué que le terrain exproprié pouvait faire l'objet d'un usage indépendant, comme une station-service par exemple, malgré qu'il ait déclaré précédemment qu'il est peu probable que le terrain exproprié ait une valeur indépendante sur le marché. L'expert de l'État déclare que le bien saisi est « probablement utilisable », mais qu'il « ne s'agit pas d'une propriété rationnelle, de taille marchande » en raison du ratio façade-profondeur. Pour résumer, l'expert de l'État reconnaît que la superficie en pieds carrés de la propriété est suffisante pour permettre une utilisation indépendante, mais s'interroge sur l'usage qu'il est possible d'en faire en raison de la forme du terrain exproprié.

En confirmant le montant de 110 000 \$ octroyé par le tribunal inférieur pour une expropriation partielle fondée sur la théorie de l'expert de Buchanan sur la parcelle mère, la cour d'appel juge que le tribunal de première instance disposait de suffisamment d'éléments pour admettre des preuves de la valeur de la parcelle expropriée en tant qu'unité distincte et indépendante. Cependant, l'évaluateur a témoigné qu'il était peu probable que le terrain exproprié ait en soi une valeur sur le marché. Les deux positions adoptées par l'évaluateur sont incompatibles, car une expropriation partielle qui ne peut être commercialisée n'est pas une parcelle distincte – un facteur essentiel qui a été négligé par la majorité afin de maintenir l'attribution de l'expropriation partielle en tant qu'entité économique distincte. Comme l'indique la majorité dans la décision de la cour d'appel concernant la valeur de l'expropriation partielle :

Pour savoir si le terrain exproprié doit être évalué séparément ou comme partie de l'ensemble, il faut définir l'usage optimal du terrain. Lorsque la valeur marchande de la partie expropriée est fondée sur une utilisation économique distincte dont la valeur est supérieure en tant qu'entité séparée qu'en tant que partie d'une parcelle mère, cette valeur a été admise. [références omises] Inversement, l'usage optimal de la partie expropriée peut être lié à son utilisation avec la propriété entière, de sorte que la valeur de la partie expropriée dépend de la valeur de l'ensemble de la parcelle.

En ce qui concerne les biens restants, l'attribution de 37 000 \$ par le tribunal inférieur pour dommages-intérêts a été annulée parce que l'évaluateur a combiné deux approches reconnues pour valoriser une expropriation partielle, mais qui s'excluent mutuellement, aboutissant ainsi à une double indemnisation.

La cour d'appel déclare :

En utilisant le bon processus d'évaluation, le versement de dommages-intérêts peut être pertinent même si la partie expropriée est évaluée comme une unité séparée. Dans une expropriation partielle où le terrain exproprié est évalué séparément, les dommages-intérêts causés au reste doivent également être déterminés en considérant uniquement la valeur du reste avant et après, comme une unité séparée, et non sa valeur comme partie intégrante de la parcelle mère. [références omises] Ainsi, la valeur antérieure du reste ne devrait pas dépendre de son utilisation en tant que partie de la parcelle mère. Cette méthode d'évaluation permet d'éviter les dédoublements de dommages lorsque le terrain exproprié est évalué comme une unité séparée.

Il est évident que chaque partie doit utiliser une méthode d'évaluation cohérente pour évaluer à la fois la partie expropriée et les dommages-intérêts du reste. Il n'est pas interdit à une partie de faire valoir la valeur de la « parcelle entière » et de « l'unité séparée » comme hypothèses de rechange. On ne peut cependant tenter de combiner les méthodes et évaluer le terrain exproprié séparément, puis considérer ensuite le reste comme faisant partie de la parcelle mère pour déterminer les dommages-intérêts.

La réclamation en dommages-intérêts était fondée sur :

1. Les dommages au reste résultant de l'impossibilité d'aménager l'avant en fonction de l'arrière de la propriété (sous-utilisation);
2. La visibilité réduite en raison de la distance de 80 pieds de la rue principale;
3. Les dommages causés par une modification de la circulation à la suite du changement de rue sur le terrain exproprié.

La valeur de l'unité séparée inclut la façade de la propriété, son accès à la circulation ainsi que la possibilité qu'elle soit développée séparément et à part du reste de la parcelle. Dans ce cas, les dommages supposés qui auraient été causés au reste



ont été créés artificiellement par le choix de l'évaluateur de faire un calcul séparé. La cour conclut que les dommages-intérêts auraient constitué un facteur pertinent si l'évaluateur avait fait son calcul avec la « méthode de la parcelle entière » :

Selon la méthode d'évaluation de « l'usage séparé », ni l'utilisation du reste, ni sa visibilité depuis la route et ni la circulation autour ne sont affectées par l'expropriation. Considéré comme une parcelle distincte, le reste ne pouvait pas être utilisé conjointement avec le terrain exproprié avant l'expropriation. Par conséquent, l'usage possible du reste n'a pas changé après l'expropriation. De même, la visibilité n'a pas été diminuée par l'expropriation. Avant l'expropriation, la limite nord du reste était à 80 pieds de la rue principale. Après l'expropriation, la visibilité du reste n'était pas diminuée — la limite était toujours à 80 pieds de la route principale. La visibilité du reste a en fait été améliorée, car la route rapproche la circulation du reste. Enfin, le reste, dans ce cas considéré comme une unité distincte, ne bénéficiait pas du passage de la circulation avant l'expropriation. Depuis l'expropriation, la route borde le reste de sorte que le reste profite en fait de l'augmentation de la circulation.

L'opinion dissidente dans l'affaire *Buchanan* rejette la méthode de « l'usage séparé » pour évaluer le terrain exproprié, concluant que le résultat « défie le bon sens », car il ne tient pas compte de l'effet concret de l'expropriation partielle qui remplace tout simplement l'ancienne façade par une nouvelle. La dissidence mentionne que : « Cette façade aura toujours le même usage que celui qui, selon *Buchanan*, a été acquis par l'État. [...] Grâce à la méthode d'évaluation de la majorité, *Buchanan* a été dédommagé pour l'expropriation de façades commerciales ayant une valeur, mais a toujours la même façade et bénéficie de la même valeur commerciale ».

Dans l'affaire *City of Phoenix c. Wilson*, la cour d'appel de l'Arizona alloue des dommages-intérêts pour le reste et infirme la décision du tribunal inférieur qui définit une parcelle mère comme étant moindre que l'ensemble de la propriété. Les *Wilson* possédaient une parcelle de 23,24 acres dont une parcelle de 1,4 acre dans un coin a été expropriée. Au moment de l'expropriation partielle, toute la parcelle de 23,24 acres servait à l'agriculture, mais elle était zonée « résidentiel » pour permettre la construction d'une maison par acre de terrain. Le plan d'urbanisation de la ville indique que le secteur devrait servir à un usage intensif, comme un parc d'appartements. Le tribunal de première instance a octroyé 80 000 \$ pour l'expropriation partielle et 99 000 \$ en dommages-intérêts sur la base du témoignage de l'évaluateur du propriétaire foncier.

L'évaluateur du propriétaire foncier estime que l'usage optimal consiste à évaluer la propriété comme si elle était vacante, en attendant d'investissements qui pourraient scinder la propriété en deux unités économiques. Selon l'évaluateur, une portion de 5

acres du coin de la rue, comprenant l'expropriation partielle de 1,4 acre, pourrait constituer une unité économique séparée à un prix proportionnellement plus élevé que celui de la propriété restante. Il s'est dit que l'unité économique séparée de 5 acres convenait à divers usages institutionnels, tels qu'une école ou un lieu de culte, ou à un usage économique non résidentiel, mais compatible avec le logement, tel que de petits entrepôts, des bureaux, une succursale bancaire, un établissement de soins, un salon funéraire, un hôtel ou un motel. Ces derniers usages économiques nécessitent un changement de zonage, mais l'évaluateur du propriétaire foncier estime qu'il serait facile à changer. En se fondant sur des ventes comparables qui comprennent aussi une école ou une école et une église, il estime la valeur marchande de l'unité économique de 5 acres à 272 250 \$ (1,25 \$ par pied carré), la valeur arrondie de 1,4 acre ayant été évaluée proportionnellement à 80 000 \$. Il conclut ensuite que les 3,6 acres restants de l'unité économique (hypothétique) distincte de 5 acres ont perdu leur avantage économique en raison de l'impact de l'expropriation partielle de l'accès, de la visibilité et de la façade des 18,24 acres adjacents, réclamant ainsi des dommages-intérêts de 99 000 \$.

Au procès, l'évaluateur du propriétaire foncier a reconnu que son hypothétique parcelle de 5 acres aurait pu être tracée autrement et que le choix de la taille et de l'emplacement de la parcelle était une question de jugement. Selon la cour d'appel, les limites et la taille de la parcelle hypothétique de 5 acres qui a été sélectionnée pour l'analyse sont arbitraires. En infirmant le jugement de la cour inférieure, la cour d'appel statue ce qui suit :

Aucune autorité ne peut approuver une méthode d'évaluation qui permet d'évaluer la partie expropriée [1,4 acre] dans le cadre d'une parcelle hypothétique [5 acres] qui fait partie d'une parcelle complète. [L'expropriation de 1,4 acre] aurait dû être évaluée soit comme une unité [économique] séparée, soit comme une partie de la parcelle entière [de 23,24 acres]. Ce n'est qu'après avoir sélectionné une de ces méthodes approuvées que l'on peut déterminer s'il faut prévoir des dommages-intérêts.

Dans un appel subséquent, la Cour suprême de l'Arizona dans l'affaire *City of Phoenix c. Wilson* rétablit la décision du tribunal de première instance, concluant que les faits exposés sont substantiellement différents et n'appuie pas de façon rigide la règle selon laquelle « la propriété expropriée [1,4 acre] aurait dû être évaluée soit en tant qu'unité séparée ou en tant que partie de la totalité de la parcelle [23,24 acres] ». La cour, qui se fonde sur des prémisses adéquates, déclare ce qui suit :

Le jury conclut qu'un coin d'intersection de 5 acres, dont le zonage pourrait être modifié pour faire un meilleur et différent usage du reste de la parcelle, a une valeur différente et supérieure à celle du reste de la propriété. Une fois ce fait accepté, le propriétaire a droit à cette bonification de valeur au



moment de l'expropriation, que celle-ci soit totale ou qu'elle ne vise qu'une partie de la portion de plus grande valeur [5 acres] [une unité économique séparée].⁴⁰

Dans l'affaire *Russell Inns Ltd. c. Manitoba*,⁴¹ une cour d'appel canadienne confirme la décision de la commission selon laquelle la parcelle mère n'inclut pas un lot contigu, l'expropriation partielle se limitant à un seul des deux lots contigus d'un plan de lotissement enregistré détenu par un même propriétaire.

La cour d'appel conclut que la province n'a pas donné suffisamment de preuves pour justifier l'application de la théorie de la parcelle mère. La commission accorde des dommages-intérêts limités strictement à une analyse du lot 2 (expropriation partielle présumée). Toutefois, la commission reconnaît que, dans certaines situations, l'approche de l'expropriation partielle est appropriée, sans se rendre compte qu'en limitant l'analyse de l'expropriation partielle au lot 2, la commission détermine effectivement que le lot 2 serait la parcelle mère.

À l'audience de la commission, le propriétaire a révélé que le lot 1 avait été acheté dans le seul but d'obtenir le lot 2. Il semble que l'acheteur, en tant que développeur averti, ait agi dans son intérêt en choisissant d'acquérir les deux lots en même temps. La décision dans cette affaire n'a pas tenu compte de l'analyse hypothétique après expropriation de la parcelle mère, puisqu'aucune analyse d'usage optimal n'a été faite après l'expropriation pour le reste du lot 2 combiné à une partie ou à la totalité du lot 1, qui est sous-amélioré par une résidence de 40 ans louée et qui occupe 1 000 pieds carrés.

Le reste du lot 2 et du lot 1 conserve le même zonage commercial, sont contigus, appartiennent au même propriétaire et ont été achetés au même moment. Sur cette nouvelle parcelle potentiellement plus grande, une analyse d'usage optimal aurait dû être faite pour déterminer si l'usage existant ou un usage autorisé par le zonage commercial pouvait constituer un usage optimal. L'expropriation partielle fait passer la façade du lot 2 de 147 à 87 pieds environ, mais lorsqu'elle est combinée au lot 1 adjacent, elle peut être portée jusqu'à 387 pieds, ce qui rétablit dans les faits le potentiel commercial du lot 2, diminué par l'expropriation partielle. L'absence d'analyse complète intégrant le lot 1 en tout ou en partie après l'expropriation aboutit à une double indemnisation : une fois pour l'expropriation partielle et une autre pour le reste.

Le propriétaire a reçu une somme de 145 000 \$, ce qui correspond à la valeur marchande du lot 2 avant l'expropriation partielle [1/m], c'est-à-dire 3,50 \$ le pied carré. Le propriétaire a cependant conservé la propriété de la partie restante du lot 2, qui pourrait être combinée à une partie ou à la totalité de sa propriété attenante au lot 1. Même si le lot 1 adjacent avait un propriétaire différent, le marché attribuerait quand même une certaine valeur au reste du lot 2 sous forme de contribution au lot 1, le propriétaire du lot 1 étant l'acheteur le plus probable sur un marché bilatéral.⁴²

Dans l'affaire *State c. Silver*,⁴³ la cour d'appel du New Jersey a été confrontée à une situation unique mettant en jeu une expropriation partielle pour élargir une route et impliquant l'expropriation de chacune des deux propriétés contiguës appartenant à un même propriétaire. Chaque propriété avait un usage optimal indépendant et était traitée comme une parcelle mère séparée avant l'expropriation partielle. Une propriété était exploitée comme boutique de vêtements et l'autre comportait des améliorations comme des pompes à essence, un hangar et un bungalow. La façade de la boutique de vêtements était de 70 pieds et celle de la station-service était de 100 pieds, avec une façade secondaire le long d'une rue transversale.

L'expropriation partielle consistait en une bande de 45 pieds de large le long de la façade de chaque propriété et une bande de 3 pieds de large le long de la rue transversale. Presque toute la surface de stationnement de la boutique de vêtements a été expropriée, ce qui réduit considérablement l'usage fonctionnel de la parcelle en tant que boutique de vêtements. L'expropriation partielle empêche aussi concrètement l'usage de l'autre parcelle en tant que station-service en éliminant les pompes à essence, les réservoirs de stockage et les structures qui s'y trouvent. En se fondant sur la règle « avant et après », le tribunal de première instance avait octroyé 80 000 \$ US pour l'expropriation partielle de la boutique de vêtements et 26 200 \$ US pour l'expropriation partielle de la station-service. La somme allouée pour les deux expropriations partielles s'élevait à 106 200 \$. Les attributions ont été validées par un tribunal d'appel.

Ayant décidé que chacune des deux parcelles doit être évaluée séparément, leur propriété commune n'a pas été considérée comme pertinente et n'a donc pas été prise en compte dans l'attribution des dommages-intérêts pour chaque propriété. En appel, l'autorité expropriante a plaidé avec succès la théorie de la parcelle mère pour les deux restes de propriété commune contigus, une position qui n'avait pas pu être avancée au procès :

Le critère de « unité d'usage » ne visait pas à déterminer si l'expropriation d'une partie ou de la totalité d'une parcelle pouvait être considérée comme une expropriation « partielle » par rapport à l'autre parcelle [...] Dans le cas présent, nous sommes préoccupés par l'évaluation de la propriété restante après [expropriation].

L'autorité expropriante a cherché à démontrer l'usage optimal du reste de la parcelle de la station-service en tant qu'aire de stationnement pour le reste de la parcelle de la boutique, car sans stationnement, la valeur économique de la propriété en tant que commerce de détail serait sérieusement diminuée. L'évaluateur de l'autorité expropriante a calculé que l'utilisation combinée des deux restes réduirait le montant des dommages de 26 400 \$.



La Cour suprême du New Jersey reconnaît qu'en vertu de la loi, chaque parcelle nécessite une attribution séparée, mais déclare qu'il n'existe aucune obligation légale d'exclure des facteurs du marché tels que le potentiel usage combiné et la propriété commune de deux restes contigus pour obtenir les attributions appropriées pour chaque parcelle individuellement.

MÉTHODE D'ÉVALUATION D'UNE EXPROPRIATION PARTIELLE

Peu importe la méthodologie appliquée pour analyser la valeur d'une expropriation partielle, sauf dans des cas exceptionnels, les évaluations avant et après l'expropriation sont obligatoires.⁴⁴ Les deux méthodes évoquées pour analyser l'impact d'une expropriation partielle dans le contexte de la valeur marchande de la propriété avant et après l'expropriation se résument comme suit :

- Dans un groupe de cas, il a été jugé que la mesure des dommages-intérêts est la valeur marchande (valeur contributive)⁴⁵ de la partie expropriée en fonction de l'ensemble plus la différence avant et après l'expropriation en valeur de marché de la superficie restante. La notion de mesure des dommages causés au reste est illustrée par l'équation suivante : Valeur des terrains expropriés + (valeur de la superficie restante avant expropriation - valeur de la superficie restante après expropriation) = valeur des dommages
- La deuxième règle énoncée par certains tribunaux est la règle « avant-après », selon laquelle les dommages-intérêts sont calculés à partir de la différence entre la valeur avant l'expropriation et la valeur de la superficie restante après l'expropriation. Cette approche est illustrée par la formule suivante : Valeur de la parcelle entière avant expropriation - valeur de la superficie restante après expropriation = valeur des dommages⁴⁶

C'est la différence entre la valeur avant expropriation (non influencée par le projet d'expropriation) et la valeur après expropriation (influencée par le projet) qui détermine dans les faits l'impact financier, le cas échéant, de l'expropriation sur la propriété, et si le propriétaire a subi une perte ou un gain financier. Dans les juridictions où un propriétaire a toujours le droit à au moins la valeur contributive de la partie expropriée, une analyse plus approfondie de la valeur avant expropriation (sans l'influence du projet) est requise. L'analyse de la valeur contributive de la partie expropriée par rapport à la valeur avant expropriation de la propriété dans son ensemble, et non influencée par la valeur après expropriation du reste ou du résidu, garantit que le propriétaire reçoit toujours au moins la valeur contributive de la partie expropriée. Les difficultés rencontrées dans l'analyse de la valeur d'une expropriation partielle conforme à la règle de l'unité incluent la présence d'améliorations sur la partie expropriée et le manque de comparables directs.

Dans l'affaire *City of Chicago c. Anthony*,⁴⁷ le témoignage d'un évaluateur au sujet de futurs revenus locatifs qui pourraient être dérivés d'une partie de la propriété en question si elle était louée à une société de panneaux publicitaires a été rejeté, car il enfreint la règle de l'unité. La Cour suprême de l'Illinois déclare :

Le juge de la motion conclut que la propriété doit être évaluée dans son ensemble et qu'un bail ne peut être évalué séparément en tant que partie à ajouter à une autre partie. Cette décision est conforme à la règle de l'unité d'évaluation dans les affaires visées par un pouvoir d'expropriation et qui exige que la propriété soit évaluée dans son ensemble. Parce que le « montant de la réparation des dommages causés à une propriété privée par des travaux publics est fonction de la perte qui vise la propriété elle-même [...] la juste valeur marchande d'une propriété améliorée ne saurait être la somme de la valeur du bâtiment et la somme de la valeur du terrain calculées séparément ».⁴⁸ La règle de l'unité est appliquée au domaine public pour éviter de tromper le jury.

L'absence d'évaluation indépendante après expropriation peut donner lieu à une surestimation des dommages, à une double indemnisation, à des erreurs de logique et peut cacher des pratiques d'évaluation douteuses.

- Une évaluation indépendante faite après l'expropriation remplit de nombreuses fonctions pratiques dans les cas d'expropriation partielle :
- Permet de compenser la présomption fréquente que les autres ont nécessairement subi des dommages (soupçons sans preuve).
- Permet d'obliger un évaluateur à analyser le reste en tant que nouvelle propriété, après l'expropriation, et à répéter toutes les étapes du processus d'évaluation.⁴⁹
- Permet de se protéger contre certains oublis, intentionnels ou non, comme un changement ou une diminution de l'usage optimal, ou encore le non-respect d'une analyse postérieure à l'expropriation d'une parcelle mère.
- Permet d'obliger un évaluateur à étudier des ventes comparables (ou des loyers comparables) qui reflètent les caractéristiques avant expropriation du reste dans un environnement qui a été modifié.
- Permet de voir si la valeur contributive de la partie expropriée et des dommages réclamés est raisonnable. (Les caractéristiques des propriétés physiques ne contribuent pas toutes à la valeur et certaines contribuent de façon disproportionnée à la valeur de l'ensemble.)⁵⁰
- Permet de déterminer si, dans l'ensemble, l'expropriation a réduit ou amélioré la valeur de la propriété restante. S'il y a augmentation globale de la valeur du reste, tous les dommages présumés sont annulés, comme le mentionne la cour d'appel dans l'affaire *State c. Silver*.



Puisqu'il reste des biens à évaluer après l'expropriation, il faudra inévitablement examiner toutes les caractéristiques de ces biens *après* expropriation, par opposition aux seuls faits existant au moment de la désappropriation ou immédiatement avant. Par conséquent, dans le cas d'une expropriation partielle, la valeur marchande des biens restants après expropriation devrait être établie par une vaste enquête factuelle sur *tous* les faits et circonstances importants — passés et futurs — susceptibles d'inciter un acheteur ou un vendeur intéressé à la vente du [reste] de la propriété. [souligné dans l'original]

Les évaluateurs sont légalement tenus d'être consciencieux, de s'assurer que leurs évaluations sont pertinentes, complètes, compréhensibles et transparentes. « Pour faire l'évaluation d'un bien immobilier, l'évaluateur doit connaître, comprendre et utiliser correctement les méthodes et techniques reconnues pour produire une évaluation crédible. »⁵¹

La plupart des tribunaux autorisent ou prescrivent l'application de la méthode « avant et après » pour l'analyse d'une expropriation partielle.⁵² Selon l'affaire *Utah Department of Transportation c. Target Corporation*, avant la décision de la Cour suprême de l'État dans l'affaire *Admiral Beverage*,⁵³ les évaluateurs ne pouvaient pas simplement énoncer leurs conclusions en termes de valeur marchande avant et après. Au lieu de cela, ils ont dû tenter d'attribuer une valeur précise à chacun des nombreux facteurs modifiant la valeur marchande :

La Cour suprême [de l'Utah] mentionne que cette tâche est « extrêmement] difficile[...], voire impossibl[e] » pour les évaluateurs sans recourir à des « spéculations indues ». [...] Depuis l'affaire *Admiral Beverage*, les demandeurs de désappropriation ont pu revendiquer des dommages-intérêts complets, calculés à l'aide de simples données avant-après, et limités uniquement par des notions générales de causalité et de preuve.

Dans une affaire du Kentucky, le tribunal⁵⁴ déplore que les témoins des deux parties n'aient pas cherché à faire une analyse d'évaluation après expropriation de deux restes non contigus, occasionnés par l'expropriation de terrains et chacun ayant sa parcelle mère. Le tribunal déclare ce qui suit :

Il est regrettable qu'aucun témoin, de part et d'autre, n'ait été invité à exprimer son opinion sur la valeur marchande des deux parcelles restantes vendues séparément [...]. En l'absence de preuve du contraire, on peut présumer que l'usage optimal d'une ferme coupée en deux par une désappropriation reste le même après l'expropriation et que son usage optimal est toujours considéré comme une seule unité, [mais] ce cas est différent [...]. Il s'agit d'un cas classique dans lequel les parcelles restantes doivent être évaluées séparément.

Dans l'affaire *United States c. 2,33 Acres of Land*,⁵⁵ la cour d'appel constate que le propriétaire a été surcompensé pour une expropriation partielle, car une allocation séparée pour les dommages-intérêts de la partie expropriée était inappropriée une fois la diminution de la valeur marchande reflétée par la différence d'estimation de la valeur marchande avant et après l'expropriation. Le tribunal déclare ce qui suit :

[Si la méthode d'évaluation « avant-après »] est bien utilisée en présence d'une expropriation partielle, aucuns dommages-intérêts ne devraient être versés. En effet, si la juste valeur marchande du bien après expropriation est soustraite de sa juste valeur au marché avant l'expropriation, on peut supposer que la juste valeur marchande de l'expropriation refléterait toute diminution de valeur causée par l'expropriation, de sorte qu'un versement séparé de dommages-intérêts n'est pas nécessaire pour permettre au propriétaire d'obtenir une indemnisation juste.

On peut présumer que les droits, les coûts et les efforts entrepreneuriaux associés à la mise en valeur du terrain auraient été pris en compte dans l'estimation de la valeur avant expropriation ainsi qu'après, si une évaluation avait été faite.

Dans l'affaire *United States c. 9,20 Acres of Land in Polk County*,⁵⁶ la cour explique qu'il est erroné de considérer les dommages-intérêts comme un élément à traiter isolément, sans tenir compte des valeurs marchandes avant et après l'expropriation de la propriété :

Il est erroné de considérer les « dommages-intérêts » comme un élément séparé d'une indemnisation juste, mis à part la différence entre la valeur marchande de l'ensemble de la parcelle immédiatement avant expropriation et la valeur marchande du reste immédiatement après expropriation. Dans le cas d'une expropriation partielle, si la mesure d'indemnisation « avant-après » est bien [appliquée], il n'y a aucune raison [...] de parler de « dommages-intérêts » comme tels, cela risque même de porter à confusion. La question est traitée automatiquement dans la soumission « avant-après ».

Analyser les dommages séparément d'une propriété plutôt que par rapport à la valeur de la propriété dans son ensemble est analogue à la décision rendue dans l'affaire *Department of Public Works & Buildings c. Lotta*,⁵⁷ où a été rejeté le témoignage basé sur une approche de coût combinant des composants de terrains et de bâtiments sans tenir compte de la valeur de la propriété dans son ensemble.

De nombreuses autorités expropriantes ont des politiques d'évaluation détaillées qui exigent des évaluations après chaque expropriation partielle. Voici les exigences types d'évaluations partielles préparées pour le compte d'autorités expropriantes : Le simple fait de soustraire la valeur de la partie acquise de l'estimation de valeur avant pour obtenir la valeur après rend le rapport [d'évaluation] inacceptable [Article 5.219].⁵⁸



L'évaluateur émet deux opinions de valeur : (1) valeur du scénario avant acquisition et (2) valeur du scénario après acquisition [chapitre 11].⁵⁹

Le « reste après » ne peut être comparé au « reste avant » pour déterminer la valeur du « reste après » [souligné dans l'original].⁶⁰

Au Texas, la règle générale pour déterminer la juste valeur marchande est la règle « avant-après ». Toutefois, lorsque seule une partie du terrain est cédée pour une servitude, la règle avant-après est toujours applicable, mais la compensation se mesure par la valeur marchande de la partie expropriée, plus toute perte de valeur du reste du terrain.⁶¹ L'évaluation du reste après l'acquisition ne peut se faire par un processus mathématique consistant à déduire la valeur de la partie acquise de l'ensemble de la propriété.⁶²

Une publication scientifique⁶³ décrivant l'application des deux méthodes utilisées pour analyser une expropriation partielle conclut que la méthode « avant-après » (BAA) reflète mieux l'impact financier d'une expropriation :

Bien qu'au moins un théoricien ait déclaré que la méthode BAA peut être simplement une façon différente d'exprimer la VPD (méthode valeur plus dommages) sans aucune différence réelle, celui-ci a ensuite expliqué que son application semble donner une valeur plus réaliste aux dommages, plus que la valeur artificielle que donne la VPD. Avec la méthode VPD, un évaluateur est plus enclin à exagérer les deux éléments de la compensation [...] La formule encourage à prendre en compte les dommages, même si aucun n'a pu être accordé. Par définition, la méthode BAA intègre efficacement les dommages dans l'évaluation finale, laissant ainsi moins de place à l'erreur humaine. Ainsi, la méthode BAA garantit un résultat plus précis et équitable. [références omises]

Lorsque la méthode « avant-après » est bien appliquée, qu'elle prévoit bien la valeur contributive de la partie expropriée à titre d'étape intermédiaire dans l'évaluation préliminaire de la propriété dans son ensemble, le propriétaire est assuré de recevoir au moins le montant que l'expropriation partielle contribue à la valeur marchande de la propriété dans son ensemble.

INFLUENCE DU PROJET

L'influence du projet dans la désappropriation, ou l'influence du régime d'expropriation, désigne l'impact positif ou négatif sur la valeur avant expropriation d'un bien immobilier résultant du même projet de travaux publics pour lequel la totalité ou une partie d'un bien immobilier est expropriée. L'influence du projet est souvent apparente avant l'acquisition par le gouvernement et commence généralement à se matérialiser lorsque le projet est annoncé publiquement ou lorsqu'il devient de notoriété publique, parfois des années avant l'acquisition. En fonction de la nature et

de l'ampleur des travaux publics, l'impact positif ou négatif sur les prix de l'immobilier sera reflété par l'opinion du marché sur le projet de travaux publics.

En analysant la valeur initiale d'une propriété dans son ensemble (la parcelle mère), l'influence du projet doit être ignorée. Le fait de ne pas prendre en compte le projet dans l'analyse de la valeur avant expropriation se justifie par un principe fondamental de justice pour le propriétaire comme pour l'autorité de désappropriation ou d'expropriation. La Cour suprême des États-Unis souligne que la règle du projet a pour double objectif de « protéger un propriétaire dont un bien immobilier a été désapproprié ou exproprié de façon à ce qu'il ne soit pas pénalisé par une indemnisation inférieure à celle qui aurait été justifiée avant que les prix de l'immobilier dans la région ne diminuent en raison du projet du gouvernement, et de protéger une autorité de désappropriation ou expropriante (c.-à-d. le contribuable) contre la surcompensation d'un propriétaire dont le bien immobilier a pris de la valeur quand le projet gouvernemental a fait grimper les prix de l'immobilier dans la région. »⁶⁴

Une fois qu'un projet gouvernemental est annoncé ou devient public, le bien immobilier ou son propriétaire ne sauraient être exposés à des effets négatifs ou positifs à la suite des travaux publics prévus. Tant que les fonds publics ne sont pas affectés officiellement à un projet annoncé, tant que la conception et les dessins d'ingénierie ne sont pas terminés, les terrains visés, prêts au développement, restent temporairement stériles. Les propriétaires pris dans une telle situation risquent de subir des coûts irrécupérables (coûts rétrospectifs), des coûts de possession imprévus et de manquer des occasions de marketing.

À mesure que le temps passe entre l'annonce du projet public et l'expropriation partielle des terrains, il pourrait devenir de plus en plus difficile de faire la distinction entre l'influence du projet gouvernemental, les conditions du marché (qui sont strictement en fonction de l'offre et de la demande), et les tendances inflationnistes et déflationnistes.

En analysant la valeur avant expropriation et l'influence du projet à moyen terme, les améliorations ou travaux publics futurs doivent être écartés, mais pas les éléments de détérioration physique. Selon *Principles of Right of Way*,⁶⁵

À quelques très rares exceptions près, dans l'évaluation de la parcelle mère « avant » expropriation, l'évaluateur doit ignorer les baisses ou augmentations de valeur dues au projet gouvernemental. L'exception vise les objets de détérioration physique sur lesquels le propriétaire a un contrôle raisonnable.

Et, selon les normes d'évaluation uniformes pour les acquisitions de terres fédérales, le fait d'exclure l'influence qu'a un projet est pertinent dans l'évaluation de la parcelle mère avant expropriation et ne tient pas compte des facteurs qui influencent



la valeur non liée au projet, à l'exception des éléments de détérioration physique sur lesquels le propriétaire a un contrôle raisonnable (article 1.2.7.3.3.) :

Dans une acquisition partielle, la portée de la règle de projet empêche généralement de prendre en compte l'influence du projet gouvernemental sur la valeur de la parcelle mère avant l'acquisition et prend en compte l'influence du projet gouvernemental sur la valeur du reste après l'acquisition. [Voir les articles 4.5 et 4.6 de l'UASFLA (en particulier les articles 4.6.1, 4.62 et 4.63)]

L'ampleur de l'impact de l'annonce d'un projet gouvernemental sur la valeur avant et après expropriation peut varier considérablement en fonction du type et de l'ampleur des travaux publics, et qui doivent être ignorés avant, mais pris en compte après l'expropriation.

Une cour d'appel de Washington confirme la pertinence d'indiquer au jury de ne tenir compte d'aucune amélioration de valeur due à l'ampleur d'un projet avant expropriation et confirme la compensation d'avantages spéciaux sur la valeur de l'expropriation comme du reste.⁶⁶ qui aboutit dans les faits à une compensation de zéro pour la désappropriation.⁶⁷

Toute augmentation de la juste valeur marchande du bien immobilier à acquérir avant la date d'évaluation qui est causée par les travaux publics pour lesquels le bien est acquis ne saurait être prise en compte dans la détermination de l'indemnité pour le bien immobilier[...] Nous avons entendu de nombreux témoignages sur l'annexion, le rezonage et le projet de la ville d'amener les services publics à la propriété, tous ayant eu lieu après 1975 [année d'achat de la propriété], et sur le fait que ces événements sont une conséquence directe du projet d'autoroute proposé.

[Le propriétaire foncier] a peut-être « perdu » son prix d'achat de 1975 par acre pour les 66,73 acres expropriés, mais la valeur résiduelle de son terrain [3 226 700 \$] a été multipliée par sept en raison des travaux d'amélioration de l'État [...] [La Cour d'appel statue que] si la [...] valeur marchande du [...] [reste est améliorée par un projet], cette augmentation constitue un avantage particulier.

RESTES ET AVANTAGES

Une expropriation partielle qui augmente de façon disproportionnée la valeur de la propriété restante (reste ou résidu) par rapport à la valeur contributive de la partie expropriée en fonction de la valeur avant expropriation de la propriété dans son ensemble bénéficie d'avantages.

Ces avantages résultent de travaux publics d'amélioration pour lesquels une propriété est expropriée et se divisent en deux catégories :

- Avantages généraux
- Avantages spéciaux ou spécifiques

La reconnaissance et le traitement des avantages diffèrent d'une juridiction à l'autre,⁶⁸ et les évaluateurs qui œuvrent dans des juridictions différentes doivent savoir comment les lois s'appliquent aux biens régis par une juridiction donnée. Le statut actuel des avantages est résumé dans une publication scientifique d'Harrison.⁶⁹

Bien que la caractérisation des avantages spéciaux doive se faire en fonction des faits, de nombreux États et juristes s'entendent de plus en plus pour dire que tous les avantages devraient être pris en compte dans l'estimation de la valeur marchande du reste (ce qui constitue en fait un strict respect du concept de valeur marchande) et que les augmentations de valeur non spéculative devraient être reconnues.

Dans l'affaire *Borough of Harvey Cedars c. Karan*,⁷⁰ la Cour suprême du New Jersey annule une décision de la cour d'appel dont le jury avait approuvé le versement de 375 000 \$ en dommages-intérêts, fondé principalement sur la perte de la vue sur l'océan. Une partie de la propriété en bord de mer du propriétaire a été expropriée dans le cadre d'un vaste chantier de travaux publics pour la construction d'une dune qui relierait les dunes qui longent Long Beach Island dans le comté d'Ocean. Les dunes servent de barrière de protection contre les « fureurs destructrices de l'océan » pour les maisons et les commerces en bord de mer. Le tribunal de première instance avait interdit au jury de prendre en compte les avantages liés au projet.

En annulant la décision de la cour inférieure, la Cour suprême du New Jersey adopte une approche qui permet de prendre en compte les facteurs conjecturaux, positifs et négatifs, dans l'analyse de la valeur marchande d'un reste. La Cour suprême de l'État motive sa décision comme suit :

Dans le cas d'une expropriation partielle, les propriétaires n'ont droit qu'à la juste valeur marchande de leur perte, et non à des profits ni à une indemnisation qui négligerait l'augmentation de valeur de la maison résultant des travaux publics. Pour calculer cette perte, il faut étudier la différence entre la juste valeur marchande de la propriété avant l'expropriation partielle et après l'expropriation.

La Cour suprême estime que le tribunal de première instance avait donné au jury des instructions erronées sur le calcul de l'indemnité juste et avait donc recommandé un nouveau procès.

CONCLUSION

L'expropriation partielle continue de poser aux évaluateurs un défi unique dans leurs évaluations,⁷¹ surtout quand une expropriation nécessite une détermination plus grande de la parcelle avant ou après expropriation. Une expropriation non viable n'a pas de valeur marchande en soi et doit toujours être analysée dans le contexte de sa valeur contributive en tant que partie d'une parcelle mère définie, consistant en la propriété du bien en tout ou en partie, mais incluant le terrain exproprié,



avec les limites spéculatives pour définir la parcelle mère. Tenter d'évaluer directement une expropriation partielle non viable en pièces détachées en attribuant arbitrairement une valeur à chaque élément détaché de la propriété identifiée à l'expropriation partielle peut conduire à une estimation de valeur peu raisonnable et peu crédible. Pour savoir s'il s'agit d'une expropriation d'une parcelle mère ou d'une partie seulement d'une parcelle mère, il faut absolument faire une analyse d'usage optimal. Une expropriation qui ne satisfait pas aux critères initiaux d'admissibilité et de possibilité matérielle indique qu'il s'agit d'une expropriation partielle.

Les dommages ou les avantages d'une expropriation partielle non viable se mesurent mieux avec la méthode « avant-après », qui nécessite une estimation de la valeur marchande avant expropriation et une évaluation après expropriation, chacune faite indépendamment.⁷² Une expropriation partielle qui laisse un reste non viable peut être rattachée à une propriété contiguë appartenant au même propriétaire dans le cadre d'une évaluation de la parcelle mère après expropriation. Si la collectivité locale le permet, un reste non viable peut également être rattaché à une autre propriété s'il existe une propriété adjacente et si sa valeur peut être augmentée,⁷³ tout en réduisant la valeur contributive du reste, le cas échéant, pour refléter le marché bilatéral.⁷⁴

Un rapport d'évaluation doit être complet, préparé conformément aux normes d'évaluation reconnues, fait dans le respect des obligations juridiques, et présenté dans un format clair et facile à comprendre. En outre, les bonnes pratiques et les bons principes d'évaluation devraient être employés à chaque évaluation, que l'évaluation soit faite en vue d'une désappropriation ou d'une expropriation, ou pour toute autre fonction – peu importe la juridiction dans laquelle se trouve le bien immobilier. Comme le juge des faits comprend souvent peu – ou pas du tout – le processus d'évaluation, cet élément devient extrêmement important dans la préparation et la présentation d'un rapport d'évaluation.

À PROPOS DE L'AUTEUR

Tony Sevelka, MAI, SREA, FRICS, AACI, P.App. est le fondateur d'International Forensic & Litigation Appraisal Services Inc. et d'International Valuation Consultants Inc. Il est évaluateur depuis 1972 et se spécialise dans le réexamen et la vérification d'évaluations foncières, dans l'assistance aux litiges et dans l'arbitrage de litiges en matière de réévaluation de loyers. Il est titulaire d'un baccalauréat général en études immobilières de la Thompson Rivers University. **Ressource : www.intval.com**

FOOTNOTES

1. See for example, Illinois Pattern Jury Instructions, 300.44, "In arriving at the fair cash market value of the property taken, you should determine its value considered as a part of

the whole tract before the taking and not its value as a piece of property separate and disconnected from the rest of the tract." <http://bit.ly/IPI-300>. The specific legal requirements in jurisdictions vary.

2. Appraisers do not estimate just compensation in takings, but *market value* is a measure of just compensation. Appraisers must utilize the definition of *market value* relevant to taking of the subject property. The Uniform Appraisal Standards for Federal Land Acquisitions (UASFLA), 2016 edition, defines market value as "the amount in cash, or on terms reasonably equivalent to cash, for which in all probability the property would have sold on the effective date of value, after a reasonable exposure time on the open competitive market, from a willing and reasonably knowledgeable seller to a willing and reasonably knowledgeable buyer, with neither compelled to buy or sell, giving due consideration to all available economic uses of the property." Interagency Land Conference, *Uniform Standards for Federal Land Acquisitions*, 2016 ed. (Washington, DC: US Government Printing Office, 2016), available at <http://bit.ly/UASFLA>.
3. *The Dictionary of Real Estate Appraisal*, 6th ed. (Chicago: Appraisal Institute, 2015), s.v. "contributory value."
4. *The Appraisal of Real Estate*, 14th ed. (Chicago: Appraisal Institute, 2013), 378.
5. The *unit rule* in condemnation is "a valuation rule with two aspects, the first dealing with ownership interests and the second dealing with physical components. The first aspect of the rule, also referred to as the *undivided fee rule*, requires that property be valued as a whole rather than by the sum of the values of the various interests into which it may have been carved (such as lessor and lessee, life tenant and remainderman, and mortgagor and mortgagee, etc.). This is an application of the principle that it is the property, not the interests, that is being acquired. The second aspect of the rule is that different physical elements or components of a tract of land (such as the value of timber and the value of minerals on the same land) are not to be separately valued and added together." *The Dictionary of Real Estate Appraisal*, 6th ed., s.v. "unit rule."
6. See for example, the Supreme Court of Kansas opinion in *Pener v. King* (Kan. 2017), quoting *Rostine v. City of Hutchinson*, 219 Kan. 320 (1976) stating, "The 'summation method' denotes a process of appraisal whereby each of several items that contribute to the value of real estate are valued separately and the total represents the market value thereof. Use of this method of appraisal has generally been rejected since it fails to relate the separate value of the improvements to the total market value of the property."
7. *The Appraisal of Real Estate*, 14th ed., 32[1/n]-33.
8. See UASFLA Section 1.2.7.3.2., and the Uniform Standards of Professional Appraisal Practice (USPAP), 2019[1/n]-2019 ed., Standards Rule 1-4(e) and its related Comment, which states "The value of the whole must be tested by reference to appropriate data and supported by an appropriate analysis of



- such data.” Lines 547[1/n]-548.
9. Strip takings for road widenings are the most common nonviable takings where it is self-evident that the takings have no economic utility and are incapable of being sold in the open market.
 10. See for example, *Barton v. City of Norwalk*, 326 Conn. 139, 161 A.3d 1264 (2017), where the city condemned a privately owned surface parking lot that had been used by tenants in a commercial building not taken by the city. Both properties were under the same ownership, and the owner was awarded \$310,000 for the taking of the parking lot, and \$899,480 in damages for the loss of income sustained by the commercial building.
 11. Tony Sevelka, “Partial Taking Expropriation: The Remainder,” *Canadian Property Valuation* 58, no. 1 (2014), available to Appraisal Institute members through the Y. T. and Louise Lee Lum Library’s External Resources.
 12. *Burmort Holdings Ltd. v. Chiliwack (District)*, 1994 CanLII 3326 (BC SC), recognizing that use restriction negatively impacts market value.
 13. *Farlinger Developments Ltd. v. Borough of East York* [1975] Ont. C.A. In considering the prospect of rezoning, the appeals court ruled that “highest and best use must be based on something more than a possibility of rezoning...[P]robability denotes something higher than 50% possibility.”
 14. *Guido v. Ontario Ministry of Transportation* (1977) Ont. H.C.J. The Divisional Court upheld the rejection of motel use as the highest and best use of the legally permitted uses, as motel use was considered physically impossible, financially imprudent, and lacking tourist demand.
 15. A nearby airport or crematorium would likely have a negative impact and preclude residential development even it were a legally permissible use.
 16. *Farlinger Developments Ltd.*
 17. In *Higgins and Tuddenham v. Province of N.B.*, 2005 NBQB 237, the court recognized that “while residential development was possible for the road frontage,...there was little, if any, demand for it at the time of this expropriation....”
 18. *State ex rel. Ordway v. Buchanan*, 154 Ariz. 159, 741 P.2d 292 (1987).
 19. *Ordway v. Buchanan*
 20. *Commonwealth Transp. Comm’r v. Glass*, 270 Va. 138, 148, 613 S.E.2d 411, 417 (2005).
 21. Section § 1.2.7.3.1, footnote 27, Uniform Appraisal Standards for Federal Land Acquisitions, 2016 ed.
 22. Canadian Uniform Standards of Professional Appraisal Practice (August 1, 2018), Section 18.21.2.
 23. Canadian Uniform Standards of Professional Appraisal Practice (August 1, 2018), Section 7.19.2.
 24. Tony Sevelka, “Expropriation and Condemnation: The Larger Parcel,” *The Appraisal Journal* (January 2003): 76.
 25. *Black’s Law Dictionary*, 9th ed.(2009), s.v. “economic unit.”
 26. See for example, discussion in *State v. Chana*, 464 S.3d 769 (TX Ct of Appeals 2015), quoting *Zwahr*, 88 S.W.3d at 628.
 27. *Ordway v. Buchanan*.
 28. *Black’s Law Dictionary*, 9th ed., “parcel.”
 29. *Black’s Law Dictionary*, 9th ed., “property.”
 30. *Principles of Right of Way*, 4th ed. (Gardena, CA: International Right of Way Association, 2012), 355.
 31. *Principles of Right of Way*, 4th ed., 362.
 32. Sevelka, “Partial Taking Expropriation,” *Canadian Property Valuation*.
 33. Texas Dept. of Transportation, *ROW Appraisal and Review Manual*, updated November 2018, Chapter 3-27. “The existence of an economic unit should be justified by market sales of similar properties that defines the size and shape of the subject parcel and have the same highest and best use. The existence of economic units may also be justified by the presence of similar tracts in the market area and by physical divisions in the property such as roads, streets, creeks, rivers, and topographical differences. It must be remembered that in the valuation of a property with separate economic units, that the sum of the values of the parts of a property cannot exceed the market value of the whole property.”
 34. *Department of Transportation v. Kelley*, 352 Ill. App.3d 278, 815 NE 2d 1214 (2004).
 35. According to Section 1.2.7.3.2. of the Uniform Appraisal Standards for Federal Land Acquisitions, “The unit rule requires valuing property as a whole rather than by the sum of the values of the various interests into which it has been carved.”
 36. *Illinois Dept. of Transp. v. Raphael*, 381 Ill. Dec. 1, 2014 IL App (2d) 130029, 9 NE 3d 1120 (2014).
 37. See *Department of Transportation v. Zabel*, 47 Ill. App.3d 1049, 1056, 6 Ill. Dec. 52, 362 N.E.2d 687 (1977).
 38. “Texas law permits landowners to introduce testimony that the condemned land is a self-sufficient separate economic unit, independent from the remainder of the parent tract with a different highest and best use and different value from the remaining land. In this situation, the market value of the severed land can be determined without reference to the remaining land. But when the portion of the land taken by eminent domain cannot be considered as a separate economic unit, the before-and-after method requires determining market value by evaluating the taken land as a proportionate part of the remaining land.” *State v. Chana*.
 39. *Ordway v. Buchanan*.
 40. Arizona Court of Appeals decision, *City of Phoenix v. Wilson*, 4 P.3d 999 (1999) 197 Ariz. 456; Arizona Supreme Court decision, *City of Phoenix v. Wilson*, 21 P.3d 388 (2001) 200 Ariz. 2.
 41. *Russell Inns Ltd. v. Manitoba*, 2016 MBCA 43 (CanLII) – 2016-04-25.
 42. When estimating the contributory value of a nonviable remainder to an adjoining property, value in contribution is based on the highest and best use of the larger parcel. See Ontario Ministry of Transportation, *Real Property Appraisal Guidelines* (December 2008, 26). Also, in *Gilbert v. State of New York*, 2009-013-502, Claim No 107457, the judge found



“the subject property’s highest and best use after the taking to be for sale to adjoining owners, noting that that may include a multitude of purposes consistent with the zoning at the time of the taking which...allow[ed] commercial and residential development.”

43. *State v. Silver*, 92 N.J. 507 (1983) 457 A.2d 463.
44. See chapter 11, “The Appraisal of Partial Interests,” in *Principles of Right of Way*, 4th ed., 205[1/n]-214. Regardless of which appraisal procedure is followed, a second post-taking appraisal is always required. “Because this [second post-taking] appraisal is new, it is important for the appraiser to consider a possible change in highest and best use, and data that are different from that which was previously considered [in the pre-taking appraisal].” (page 208). “Appraisers should note that these are two separate appraisals within the same assignment and require the appraiser to perform a new analysis and valuation of the remainder after the acquisition,” *Uniform Appraisal Standards for Federal Land Acquisitions*, 2016 ed., 17. See also *United States v. 2.33 Acres of Land, More or Less*, 704 F.2d 728, 732 (4th Cir. 1983) [dissenting opinion], in describing the two appraisal procedures, “although the two methods differ, it is important to note that, in any given case, if both methods are applied correctly, they will yield the same result.” In *Gardiner Burton Agencies Ltd. v. N.S. Power Corp.*, 1986 Carswell NS 136, the Nova Scotia Trial Division, ruled that the Expropriation Compensation Board erred by applying a percentage reduction from the before-taking value to derive an after-taking value while relying on the “before-and-after-method” to calculate a loss in property value.
45. It is not possible to estimate the market value of the part taken when it has no independent highest and best use, and allocating a value to the part taken as a function of the whole property is akin to estimating contributory value.
46. *Nichols on Eminent Domain*, 3rd ed. 1975, 4A §14.23.
47. *City of Chicago v. Anthony*, 136 Ill.2d 169, 554 N.E.2d 1381 (1990).
48. *Department of Public Works & Buildings v. Lotta*, 27 Ill.2d 455, 189 N.E.2d 238, 240 (1963).
49. See Figure 4.1, “The Valuation Process,” in *The Appraisal of Real Estate*, 14th ed., 37.
50. *State, Dept. of Transp. v. Grathol*, 158 Idaho 38, 343 P.3d 480 (2015). Grathol paid \$1,450,000 in May 2008 for the entire 56.8 acres, with the market subsequently declining until November 11, 2010, the date of the taking. Yet he sought \$2,295,360 for the 16.314-acre taking and severance damages of \$3,527,140.32 for increased cost of future development. As noted by the state supreme court, “[j]ust from a fairly plain common sense standpoint...the compensation award of \$675,000 for less than one-third of the property...purchased for \$1,450,000...just before the collapse in real estate prices, was eminently reasonable.”
51. USPAP, 2018-2019, Standards Rule 1-1, Lines 428[1/n]-431.
52. See discussion in *United States v. 33.92356 Acres*, 585 F.3d 1 (1st Cir. 2009). Also see *Nichols on Eminent Domain*, rev. 3d. ed. 1981, 4A § 14.02[4], “Virtually all jurisdictions allow the use of the before and after methodology, and many of them mandate its use or even its sole use. The before and after method is particularly advantageous where either it is difficult to value fairly the condemned tract as a separate parcel or one of the parties contends that the remainder was harmed or benefitted by the condemnation.”
53. *Utah Dept. of Transp. v. Target Corp.*, 2018 UT App 24, 414 P.3d 1080 (UT Ct. App. 2018); *Utah Dept. of Transp. v. Admiral Beverage*, 2011 UT 62, 275 P.3d 208 (2011).
54. *Commonwealth, Dep’t of Highways v. Rowland*, 420 S.W.2d 657, 600 (Ky. 1967), cited in J. D. Eaton, *Real Estate Valuation in Litigation* (Chicago: Appraisal Institute, 1995), 305[1/n]-306.
55. *United States v. 2.33 Acres of Land*, 704 F.2d 728 (4th Cir. 1983), citing *United States v. 38.60 Acres of Land*, 625 F.2d 196, 201 (8th Cir. 1980).
56. *United States v. 9.20 Acres of Land in Polk Cty.*, 638 F.2d 1123, 1127 (8th Cir. 1981), quoting *United States v. 91.90 Acres of Land in Monroe Cty. (Cannon Dam)*, 586 F.2d 79, 86 (8th Cir. 1978); see additional cases cited in *Uniform Appraisal Standards for Federal Land Acquisitions*, 2016 ed., 155.
57. *Lotta*, 240.
58. North Carolina Dept. of Transportation, *Real Estate Appraisal Standards and Legal Principles*, revised 2018.05.31.
59. New York State Dept. of Transportation, *Appraisal Manual*, revised November 2015.
60. Texas Dept. of Transportation, *ROW Appraisal and Review Manual*, revised November 2018, Chapter 5-11.
61. *State of Texas v. Chana*, 464 S.W.3d 769 (2015).
62. Texas Dept. of Transportation, *ROW Appraisal and Review Manual*, revised November 2018, Chapter 3-28.
63. Scott Salmon, “Necessary Change: Re-Calculating Just Compensation for Environmental Benefits,” *Washington and Lee Journal of Energy, Climate, and the Environment* 6, no. 2 (March 2015): 552[1/n]-591, available at <http://bit.ly/2YZJPFJ>.
64. See *United States v. Miller*, 317 U.S. 369 (1943) at 376-377, 379, available at <http://bit.ly/2lb8CQx>.
65. *Principles of Right of Way*, 4th ed., 195.
66. The Washington Pattern Jury Instructions provide, “Special benefits are those that add value to the remaining property as distinguished from those arising incidentally and enjoyed by the public generally. Benefits may be special even though other owners received similar benefits. [WPI 150.07.01] See also, *State v. Green*, 90 Wn.2d 52, 578 P.2d 855 (1978); *State v. Kelley*, 108 Wash. 245, 182 P. 942 (1919); *Spokane Traction Co. v. Granath*, 42 Wash. 506, 85 P. 261 (1906). In *Spokane Traction*, the court held that a new bridge and highway improvements could constitute a special benefit to an abutting owner, regardless of whether there are several abutting owners enjoying like benefits. Only special benefits need be defined for the jury; it is not necessary to define general benefits and then instruct the jury to disregard them.
67. *State v. Templeman*, 39 Wn. App. 218, 221, 693 P.2d 125 (Div. 3 1984).



68. See *Real Property Valuation in Condemnation* (Chicago: Appraisal Institute, 2018), Table 3.3 “Benefit Offset Rules,” for treatment of benefits in each jurisdiction.
69. Brittany Harrison, “The Compensation Conundrum in Partial Takings Cases and the Consequences of Borough of Harvey Cedars,” *Cardozo Law Review De Novo* (2015), 31[1/n]-56, available at <http://bit.ly/2XmqFcK>.
70. *Borough of Harvey Cedars v. Karan*, 214 N.J. 384, 70 A.3d 524 (2013).
71. For a discussion of the challenges in valuation of condemned rural property, see Kirk Corson, “Rural Settings Valuation of Partial Takings and Damages,” *Right of Way* (May/June 2008): 18[1/n]-22, available at <http://bit.ly/30Y76Kh>.
72. Sevelka, “Partial Taking Expropriation,” *Canadian Property Valuation*.
73. Sevelka, “Partial Taking Expropriation,” *Canadian Property Valuation*, recommends a “title search of each abutting property that has the potential to form part of a larger parcel, in concert with a nonviable remainder, to identify any legal constraints (title restrictions on use) and physical constraints (registered easements) relating to highest and best use analysis.”
74. A bilateral market is one with a single seller and single buyer. Transactions under this circumstance do not meet the *market value* requirement of a competitive market. See *The Dictionary of Real Estate Appraisal*, 6th ed., s.v. “market value.”



By Dave Black, AACI, P.App
Senior Vice President & National Lead
Advisory and Appraisal Services, JLL

The commercial real estate market is changing... but are appraisers?

Some of the young analysts at JLL still laugh at me when I tell them it was not that long ago I had to remember to pack a camera and a road map before going on inspection. It is amazing how much can change in only a few years.

We have not had to provide indications of value in challenging market conditions like today's since the global financial crisis of 2009. Even though conditions are not nearly as poor today, Stephen Schwarzman, Blackstone Group LP's CEO, said that up to 45% of the world's wealth was destroyed in a little less than a year and a half at that time. My career-long mentor Gordon Coffell has always stressed that real estate values typically climb slow and fall quickly. This could not have been more apparent in 2009.

Now, we are at the end of 2019, and we have experienced a decade-long stretch where appraisers were fairly popular – or at least, as popular as an appraiser can be.

► THE MARKET IS CHANGING

Over the last 10 years, most transactional evidence has suggested significant investment metric compression across traditional asset types, coupled with strong operational fundamentals, including good growth in market rent. This has been particularly true in the major cities across Canada and points to some favourable findings from a valuation perspective. We have been the 'bearers of good news,' if you will. Now, we are witnessing some investor hesitancy that is challenging value in certain asset types. To highlight these market conditions, I would like to reference some takeaways from JLL's most recent **Capital Markets Insight**, authored by Thomas Forr and Scott Figler in our Research group:

With pricing at all-time highs and suspicion of a business cycle at its peak, investors are doubling down on three strategies: