

L'expropriation

Vous avez des droits !

L'expropriation VOUS AVEZ DES DROITS!

➤ LES MOTIFS D'EXPROPRIATION

L'aménagement d'un réseau d'aqueduc et d'égout, le passage d'une ligne à haute tension, la réalisation d'un parc ou l'élargissement d'une route sont quelques exemples où l'intérêt public exige que vous cédiez votre propriété ou une partie de celle-ci ou que vous accordiez un droit de passage ou autre servitude.

➤ SI CELA VOUS ARRIVAIT

Par exemple, vous possédez un terrain en bordure d'une route qui doit être élargie. L'expropriant (ministre des Transports, municipalité ou autre) désire en acquérir une partie parce qu'elle est nécessaire à l'élargissement de cette route. Il en fera l'acquisition soit en négociant une entente à l'amiable avec vous ou en procédant par expropriation.

Si vous vous entendez sur les conditions et sur le prix, l'affaire est conclue. S'il n'y a pas d'entente, l'expropriant entame le processus d'expropriation. Deux possibilités peuvent alors se présenter:

- Vous pouvez contester le droit à l'expropriation, c'est-à-dire soutenir que l'expropriant n'a pas le droit d'entreprendre les procédures d'expropriation. C'est à la **Cour supérieure** que vous devez alors vous adresser. Vous avez 30 jours pour le faire à compter du moment où vous avez reçu l'avis d'expropriation.
- Si vous ne contestez pas ce droit, mais que vous n'êtes pas d'accord avec l'indemnité qui vous est offerte, c'est le Tribunal administratif du Québec qui fixera l'indemnité définitive après avoir entendu toutes les parties impliquées.

➤ PRINCIPALES ÉTAPES CONDUISANT À LA FIXATION DE L'INDEMNITÉ DEVANT VOUS ÊTRE VERSÉE

■ Avis d'expropriation

L'expropriant doit d'abord déposer au Secrétariat du Tribunal un plan et une description de la parcelle à exproprier signés par un arpenteur-géomètre. Par la suite, il doit vous faire parvenir un avis d'expropriation mentionnant ce qui suit:

- Le numéro du lot visé par l'expropriation;
- Les motifs précis de l'expropriation;
- Le délai de 15 jours dont vous disposez pour comparaître devant le TAQ (c'est-à-dire pour indiquer au Tribunal que vous êtes une partie intéressée par ce dossier et lui fournir vos coordonnées et celles de votre avocat si vous souhaitez être représenté);
- Le délai de 30 jours dont vous disposez pour contester devant la Cour Supérieure, le droit à l'expropriation;
- Votre obligation de déclarer par écrit à l'expropriant, dans les 15 jours suivant la réception de l'avis, les noms et adresses des locataires ou autres détenteurs de droits qui occupent la parcelle expropriée et, le cas échéant, les conditions de leur bail ou de leur droit d'occupation.

Il est à noter que vous devez aviser tout nouveau locataire que des procédures d'expropriation sont en cours, sinon vous pourriez être poursuivi si cette personne en subit des préjudices.

■ Inscription de l'avis

Dans les 20 jours suivant le moment où vous avez reçu l'avis, l'expropriant doit le faire inscrire au registre foncier du **Bureau de la publicité des droits** qui dessert le territoire où est situé l'immeuble.

Il doit joindre à cet avis des copies de l'acte autorisant l'expropriation et des documents qu'il a fait parvenir au Tribunal. Si l'expropriant ne respecte pas ces conditions, vous pouvez demander la radiation de l'inscription au Bureau de la publicité des droits.

■ Avis aux locataires et occupants

Dans les 15 jours de la réception des renseignements demandés dans l'avis d'expropriation, l'expropriant doit transmettre aux locataires ou autres détenteurs de droits un avis les informant des procédures d'expropriation en cours avec copie conforme au Tribunal. Il a l'obligation de leur mentionner par la même occasion qu'ils doivent comparaître devant le Tribunal dans les 15 jours suivants la réception de cet avis.

■ Comparution

Après avoir reçu l'avis d'expropriation, vous avez 15 jours pour comparaître devant le Tribunal. Le défaut de vous conformer à cette exigence peut permettre la poursuite des procédures sans votre participation et votre convocation à l'audience.

■ Offre de l'expropriant

Dans les 60 jours suivant le moment où vous avez reçu l'avis d'expropriation, l'expropriant doit déposer au dossier du Tribunal une offre détaillée de l'indemnité qu'il vous propose.

Si vous acceptez l'offre de l'expropriant, vous n'avez qu'à vous entendre sur les modalités de paiement et de délaissement de la parcelle de terrain expropriée. Une déclaration indiquant qu'il n'y a plus de litige doit être déposée au Secrétariat du Tribunal.

■ Réclamation de l'indemnité

Dans ce même délai de 60 jours, vous devez déposer au dossier du Tribunal une réclamation détaillée de l'indemnité que vous souhaitez obtenir.

S'il n'y a pas d'entente entre l'expropriant et vous, le Tribunal fixera une date d'audience pour vous entendre. Si vous ou une autre partie intéressée désirez faire entendre un témoin expert, le rapport de ce dernier doit être déposé au Secrétariat du Tribunal, en trois exemplaires, plus autant d'exemplaires qu'il y a

de parties au dossier, au plus tard 15 jours avant la date fixée pour l'audience. Vous ne pourrez pas faire entendre cet expert si vous ne vous conformez pas à cette procédure. Une partie intéressée peut obtenir copie du rapport d'expert qu'une ou d'autres parties ont déposé au Secrétariat du Tribunal. Pour ce faire, elle doit avoir déjà déposé le rapport de son témoin expert ou avoir déposé une déclaration écrite à l'effet qu'elle n'a pas l'intention de faire entendre de témoin expert en cette matière.

■ Audience

Lors de l'audience, vous pouvez, tout comme l'expropriant, interroger les témoins que vous avez choisis (évaluateurs, ingénieurs, agronomes, arpenteurs-géomètres, etc.). De plus, vous devez déposer au Tribunal les documents nécessaires pour prouver votre réclamation. C'est à l'expropriant de prouver que l'indemnité offerte pour la parcelle expropriée est suffisamment élevée. Par contre, c'est vous ou vos locataires et occupants qui devez prouver le bien-fondé de toute autre réclamation, notamment pour le préjudice qui résulte directement de l'expropriation.

■ Fixation de l'indemnité

L'indemnité comprend la valeur de l'immeuble exproprié ou de la partie d'immeuble, incluant les améliorations et aménagements effectués. À cela s'ajoute la compensation pour le préjudice directement relié à l'expropriation: déplacements et démarches, pertes de loyer, frais d'expertise, troubles et ennuis, etc.

Pour les locataires ou occupants d'un immeuble résidentiel exproprié, la *Loi sur l'expropriation* (L.R.Q., chapitre E-24) prévoit une indemnité équivalente à trois mois de loyer, plus les frais de déménagement à moins qu'ils ne prouvent que le préjudice subi justifie une somme supérieure.

De plus, en cas d'expropriation partielle, si vous croyez que le reste ou le résidu de votre immeuble ne peut plus être convenablement utilisé à

POUR NOUS JOINDRE

Adressez-vous à l'un de nos bureaux du lundi au vendredi, entre 8 h 30 et 16 h 30, en composant l'un des numéros de téléphone suivants :

À QUÉBEC

(418) 643-3418

À MONTRÉAL

(514) 873-7154

AILLEURS AU QUÉBEC

Numéro sans frais : 1 800 567-0278

NOS BUREAUX

À QUÉBEC

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DU QUÉBEC

Secrétariat
Édifice Lomer-Gouin
575, rue Saint-Amable
Québec (Québec) G1R 5R4

Télécopieur : (418) 643-5335

À MONTRÉAL

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DU QUÉBEC

Secrétariat
500, boul. René-Lévesque Ouest, 21^e étage
Montréal (Québec) H2Z 1W7

Télécopieur : (514) 873-8288

 Square-Victoria

Courriel :

tribunal.administratif@taq.gouv.qc.ca

Vous pouvez également consulter notre site Internet :
www.taq.gouv.qc.ca

cause de l'expropriation de la parcelle nécessaire aux travaux de l'expropriant, vous pouvez demander au Tribunal d'ordonner l'expropriation d'une partie additionnelle ou complète. Il vous incombe cependant de prouver le préjudice subi.

■ Montant versé par anticipation (indemnité provisionnelle)

En attendant que le Tribunal fixe l'indemnité définitive, l'expropriant peut obtenir le transfert de propriété de la parcelle et en prendre possession. Pour ce faire, il doit toutefois vous verser, ainsi qu'à vos locataires et occupants, une partie substantielle de l'indemnité offerte.

Dans le cas du propriétaire d'un immeuble résidentiel, cette indemnité provisionnelle ne doit pas être inférieure à 70 % du montant offert ou de l'évaluation municipale de la parcelle expropriée, le montant retenu étant le plus élevé des deux.

Pour ce qui est des locataires et occupants d'un immeuble résidentiel, l'expropriant doit leur verser une indemnité provisionnelle égale à trois mois de loyer.

Si l'immeuble exproprié est utilisé à des fins d'industrie, de commerce ou d'exploitation agricole, le Tribunal fixe l'indemnité provisionnelle sur requête, laquelle est jugée d'urgence.

■ Désistement

Avant le paiement de l'indemnité provisionnelle, l'expropriant peut décider de ne plus exproprier votre propriété. Il doit alors s'adresser au Tribunal par requête et vous aviser de son intention. Si vous le désirez, vous pouvez exprimer votre point de vue devant le Tribunal, en audience.

Après en avoir reçu l'autorisation du Tribunal, l'expropriant doit vous aviser du désistement et faire de même avec vos locataires et autres détenteurs de droits. Si vous le demandez, le Tribunal peut vous accorder une indemnité pour

le préjudice résultant du désistement de l'expropriant. Vous devez soumettre votre requête en ce sens dans les 90 jours suivant la réception de l'avis de désistement.

TRANSFERT DE PROPRIÉTÉ ET PRISE DE POSSESSION

Ce transfert peut être fait de trois façons.

1° Inscription d'un avis de transfert de propriété

L'expropriant doit d'abord vous signifier l'avis de transfert de propriété et ensuite le faire inscrire au **Bureau de la publicité des droits**. Cet avis de transfert doit satisfaire aux conditions suivantes :

- une offre détaillée doit vous avoir été faite ;
- l'indemnité provisionnelle doit vous avoir été versée ;
- il doit s'être écoulé au moins 90 jours depuis l'inscription de l'avis d'expropriation.

2° Procédure d'urgence

En cas d'urgence, quand le respect du délai de 90 jours prévu par la Loi risque d'entraîner un préjudice considérable pour l'expropriant, ce dernier peut demander à la **Cour supérieure** l'autorisation de procéder à un transfert de propriété avant l'expiration de ce délai.

Si la Cour supérieure accorde cette autorisation, l'inscription de son jugement permet à l'expropriant de prendre possession de la parcelle expropriée plus tôt, à la condition que l'indemnité provisionnelle ait été versée.

3° Homologation de la décision du Tribunal

Si l'expropriant n'inscrit pas l'avis de transfert de propriété et n'a pas recours à la procédure d'urgence, il peut devenir propriétaire de la parcelle expropriée en déposant une copie de la décision du Tribunal au Bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière où est situé l'immeuble à exproprier.

Cette copie doit être accompagnée d'un certificat du protonotaire de la Cour supérieure attestant que cette décision a bel et bien été déposée au greffe de cette cour et de pièces prouvant que l'indemnité vous a été versée ou qu'elle a été déposée pour votre compte au même greffe.

L'expropriant peut alors prendre possession de la parcelle expropriée 15 jours après le dépôt de la décision du Tribunal au **Bureau de la publicité des droits**.

DÉCISION DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF

Le Tribunal fixe par une décision l'indemnité qui doit vous être versée. Cependant, pour que cette décision puisse être exécutée, c'est-à-dire pour que vous puissiez contraindre l'expropriant à vous verser l'indemnité, il faut que vous ou l'expropriant en déposiez une copie conforme au greffe de la Cour supérieure pour homologation. La partie qui fait ce dépôt doit au préalable aviser les autres parties de la date du dépôt pour homologation.

APPEL DE LA DÉCISION

Si vous ou l'expropriant n'êtes pas satisfait de l'indemnité fixée par la décision du Tribunal, vous pouvez demander à la Cour du Québec la permission d'en appeler de la décision du Tribunal.

La demande pour permission d'en appeler doit être déposée au greffe de la Cour du Québec du lieu où est situé l'immeuble exproprié, dans les 30 jours de la décision du Tribunal. Une fois ce délai écoulé, vous risquez de perdre votre droit d'appel et la décision du Tribunal est définitive.

PRISE DE POSSESSION FORCÉE

Si vous ou vos locataires et occupants résistez à la prise de possession, l'expropriant peut obtenir de la Cour supérieure l'émission d'un ordre d'expulsion.

VOS CRÉANCIERS

Si des personnes possèdent des droits sur votre immeuble tels, des hypothèques ou autres droits réels, elles ont droit à une partie de l'indemnité.

Dans ce cas, c'est le protonotaire de la Cour supérieure qui reçoit l'indemnité et qui la distribue à vos créanciers selon la méthode appliquée lors d'une saisie immobilière.

PAIEMENT DES FRAIS ET HONORAIRES

L'expropriant rembourse à l'exproprié, en tout ou en partie, les frais judiciaires et d'expertise jugés utiles et raisonnables par les membres du Tribunal qui ont fixé l'indemnité définitive.

Vous pouvez consulter les experts, avocats, évaluateurs agréés et autres personnes qui vous conseilleront aux différentes étapes de votre dossier.

RAPPEL

La *Loi sur l'expropriation* prévoit d'autres situations où vous pouvez vous adresser au Tribunal administratif du Québec, dont :

- L'imposition et l'abandon d'une réserve en vue d'une expropriation future ;
- L'offre d'un immeuble substitut au lieu d'une indemnité monétaire ;
- Le déplacement de constructions hors emprise.

Dans le présent document, le masculin est utilisé sans aucune discrimination et uniquement dans le but d'alléger le texte.