

PROJET DE RÉAMÉNAGEMENT DE LA ROUTE 132 À CHANDLER

**ACQUISITION D'IMMEUBLES
À DES FINS GOUVERNEMENTALES**

Direction du Bas-Saint-Laurent–Gaspésie–Îles-de-la-Madeleine

Septembre 2008

La construction, l'amélioration, l'agrandissement, l'entretien et l'usage d'ouvrages ou d'édifices publics nécessitent parfois que le gouvernement du Québec, par l'entremise du ministre des Transports, se porte acquéreur de biens, c'est-à-dire d'immeubles, de biens meubles, de bâtiments et d'autres droits.

La présente s'adresse tant aux propriétaires qu'aux locataires qui doivent, à la demande du ministre, céder ou déplacer leurs biens au bénéfice de l'État.

LA LÉGISLATION

La Loi sur la voirie prévoit que tout bien peut être acquis soit de gré à gré ou par expropriation.

Cependant, les dispositions légales qui régissent l'expropriation sont contenues dans la Loi sur l'expropriation.

L'ACQUISITION DE GRÉ À GRÉ

a) Entente avec le propriétaire

Une fois les négociations entre le propriétaire et l'acheteur terminées, l'entente et le contrat sont rédigés selon les règles édictées par le Code civil du Québec.

À l'occasion de la visite d'un expert en évaluation du Ministère chez un propriétaire pour l'informer du projet et des procédures d'acquisition, le représentant fait l'inspection de l'immeuble à acquérir. Après cette inspection, l'évaluateur du Ministère élabore un rapport d'évaluation selon les règles et les normes de pratique du ministère des Transports et de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec pour estimer l'indemnité à verser au propriétaire. Une fois le rapport d'évaluation complété, c'est le processus de négociation qui s'engage. Le représentant du Ministère soumet directement au propriétaire ou son représentant le détail de l'offre d'indemnité. À la suite des négociations, il peut y avoir des ajustements à tenir compte de part et d'autre, pour en arriver à une entente équitable entre les deux parties.

Lorsqu'il y a entente entre le propriétaire et le représentant du ministre, les deux parties doivent remplir le formulaire intitulé « Projet d'entente » dont le propriétaire conserve un exemplaire. Par la suite, un contrat notarié officialise la transaction.

Les honoraires du notaire pour la préparation et l'exécution du contrat notarié sont assumés par le ministère des Transports du Québec.

S'il n'y a pas d'entente possible entre les parties, le ministre poursuit le processus d'expropriation afin de respecter les délais d'acquisition. Le Tribunal administratif du Québec (TAQ, autrefois la Chambre de l'expropriation) fixe l'indemnité à verser, s'il y a lieu.

b) Entente avec le locataire (résidentiel)

La procédure établie reconnaît le droit d'un locataire expulsé à une indemnité, ce qui donne lieu à des négociations.

L'indemnité fixée correspond à une somme égale à trois mois de loyer et aux frais de déménagement, à moins que le locataire ou l'occupant ne prouve que les dommages qu'il a subis sont supérieurs à cette somme.

L'ACQUISITION PAR EXPROPRIATION

Le ministre des Transports peut aussi entamer le processus d'acquisition d'immeubles, de servitudes ou d'autres droits en entreprenant des procédures d'expropriation.

Les étapes de ce processus sont les suivantes :

Un avis d'expropriation est d'abord signifié au propriétaire par huissier. Celui-ci a la responsabilité de fournir à l'expropriant la liste des locataires et des occupants de l'immeuble exproprié afin qu'ils puissent être indemnisés.

L'avis est publié au Bureau de la publicité des droits (ministère des Ressources naturelles du Québec) de la circonscription foncière où se trouve le bien à exproprier et ensuite déposé au TAQ.

Une fois ces étapes réalisées, l'exproprié est appelé à comparaître devant le TAQ (toute personne physique peut comparaître par écrit personnellement ou par l'entremise d'un procureur; toute personne morale doit être représentée par un procureur). Le ministre fait, en même temps, une offre à l'exproprié qui peut soit accepter, soit refuser.

Si l'exproprié accepte, le ministre procède au paiement du bien exproprié à la signature du contrat notarié, comme dans le cas des acquisitions de gré à gré. Le dossier du TAQ est clos à la suite de la production d'une déclaration des parties signée par leurs procureurs.

Si l'exproprié refuse l'offre du ministre, il doit soumettre sa réclamation au TAQ. Les parties doivent établir le bien-fondé de leur position devant le Tribunal et c'est ce dernier qui déterminera l'indemnité à verser.

Les biens expropriés appartiennent au ministre des Transports lorsque la publication a été effectuée au Bureau de la publicité des droits par le dépôt d'un avis de transfert de propriété, à la condition que l'indemnité provisionnelle ait été versée ou offerte à l'exproprié et qu'un délai de 90 jours se soit écoulé depuis l'inscription de l'avis d'expropriation. Cette indemnité correspond à 70 % de l'offre de l'expropriant ou à 70 % de la valeur de l'évaluation municipale (le plus élevé des deux montants).

À noter que dans le cas d'une exploitation agricole, d'un commerce ou d'une industrie, l'indemnité provisionnelle est fixée communément par le Tribunal administratif du Québec, sur requête de l'expropriant.

L'expropriant ne peut prendre possession du bien exproprié avant les 15 jours suivant la publication de l'avis de transfert de propriété. Pour ce faire, il doit aviser l'exproprié de la date à laquelle il prendra possession du bien avant de publier l'avis de transfert.

LES HONORAIRES

Dans le cas d'acquisition de gré à gré ou par expropriation, le propriétaire peut retenir les services d'un expert en évaluation. Les honoraires exigés pour cette expertise seront remboursés par le Ministère selon une liste de tarifs à pourcentage préétablie.

Aucuns honoraires d'avocat ne sont payables par le Ministère, à l'exception des honoraires judiciaires fixés par le Tribunal.

INFORMATION

Le ministère des Transports compte plusieurs directions territoriales desservant l'ensemble du territoire du Québec. Dans chaque direction, un responsable de l'expropriation est chargé de donner aux citoyens toute information additionnelle.

PROCÉDURES LÉGALES D'EXPROPRIATION

1. Plan d'acquisition avec opération cadastrale si le projet est situé dans un territoire ayant fait l'objet d'une réforme cadastrale

2. Sur réception du plan d'acquisition :
 - Ouverture des dossiers d'acquisition;
 - Demande de décret d'expropriation qui autorise l'acquisition des immeubles par expropriation;

- Préalables à la demande de décret d'expropriation par la direction territoriale (DT) :
 - demande d'acquisition,
 - autorisation de la CPTAQ,
 - autorisation en vertu de la Loi sur la qualité de l'environnement (Q-2),
 - estimation du coût d'acquisition du projet (sommaire d'évaluation préparé par la DT);
- Demande du choix du notaire du propriétaire désigné par l'arpenteur-géomètre;
- Mandat d'examen des titres confié au notaire.

3. Pour entamer le processus d'expropriation, il faut :

- Le décret d'expropriation;
- Un rapport de titres clair;
- Un sommaire pour fixation de l'indemnité provisionnelle.

Délai : 6 mois

4. Instance d'expropriation

- Signification de l'avis d'expropriation et de l'offre détaillée par huissier;
- Enregistrement de l'avis d'expropriation dans les 20 jours de la date de la signification;
- Dépôt de l'avis d'expropriation et de l'offre détaillée au greffe du Tribunal, dans les 20 jours suivant la date de l'enregistrement;
- Avis de notification aux locataires (s'il y a lieu);
- Paiement de l'indemnité provisionnelle à l'exproprié;
- Mandat de quittance partielle confié au notaire;
- Advenant le refus de l'exproprié de signer la quittance partielle, dépôt de l'indemnité provisionnelle au greffe de la Cour supérieure. Dans le cas d'une exploitation agricole, d'un commerce ou d'une industrie, l'indemnité provisionnelle doit être fixée par le TAQ;
- Paiement de l'indemnité provisionnelle aux locataires.

Délai : 3 mois

5. Avis de transfert de propriété

- Préalables à l'enregistrement de l'avis de transfert de propriété :
 - délai de 90 jours de l'enregistrement de l'avis d'expropriation,
 - preuve de versement de l'indemnité provisionnelle à l'exproprié (quittance partielle) ou de son dépôt à la Cour supérieure,
 - versement de l'indemnité provisionnelle aux locataires (s'il y a lieu);
- Signification de l'avis de transfert à l'exproprié par huissier;
- Avis de notification d'intention d'enregistrer l'avis de transfert de propriété aux locataires (s'il y a lieu);
- Enregistrement de l'avis de transfert de propriété;
- Dépôt de l'avis de transfert de propriété enregistré au greffe du Tribunal.

La date de prise de possession indiquée dans l'avis doit être de 15 jours postérieure à l'enregistrement de l'avis de transfert de propriété.

Lorsqu'il y a des bâtiments dans l'emprise, il faut du temps supplémentaire pour la libération de l'emprise.

Par l'enregistrement de l'avis de transfert de propriété, l'expropriant devient propriétaire du bien exproprié.

Délai : 3 mois

Total des délais : 12 mois

N.B. : Certains cas particuliers, tels des bâtiments à démolir ou l'acquisition de certaines servitudes, peuvent affecter le temps nécessaire à la prise de possession légale. C'est pourquoi nous pouvons estimer qu'un délai de 12 à 18 mois est nécessaire pour prendre possession légale des terrains à exproprier.