

ANNEXE 7

Acquisition d'immeubles à des fins gouvernementales
(document du MTQ Direction Bas-St-Laurent / Gaspésie / Îles-de-la-Madeleine)

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

FÉVRIER 2003

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

À l'occasion de la première visite d'un représentant du ministre chez un propriétaire pour l'informer des procédures d'acquisition, celui-ci effectue un relevé du bien immobilier (terrain et bâtiments) et des améliorations qui y ont été apportés.

Le représentant du ministre élabore ensuite un rapport d'évaluation selon les règles et les normes de pratique du ministère des Transports du Québec (MTQ) et de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec, afin d'estimer l'indemnité à verser pour l'acquisition du bien immobilier visé. Une fois le rapport d'évaluation complété, c'est le processus de négociation qui s'engage.

En effet, le représentant du ministre soumet directement au propriétaire ou son représentant le détail de l'offre de l'indemnité. À la suite des négociations, il peut 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 une copie. 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 (MTQ).

b) *Entente avec le locataire (résidentiel)*

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

L'ACQUISITION PAR EXPROPRIATION

S'il n'y a pas d'entente possible entre les parties, le ministre peut entamer le processus d'expropriation.

Les étapes de ce processus sont les suivantes :

Un avis d'expropriation est d'abord signifié par huissier au propriétaire. Celui-ci a la responsabilité de fournir à l'expropriant la liste des locataires et des occupants de l'immeuble exproprié afin que ceux-ci puissent être indemnisés, s'il y a lieu. Généralement, le ministre joint à l'avis d'expropriation une offre détaillée.

L'avis est publié au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière où se trouve le bien à exproprier et ensuite déposé au Tribunal administratif du Québec.

Une fois ces étapes réalisées, l'exproprié est appelé à comparaître devant le Tribunal administratif du Québec. Cette comparution peut se faire par un simple accusé de réception adressé au Tribunal administratif du Québec. Toute personne morale doit être représentée par un procureur.

Si l'exproprié, durant le processus d'expropriation, accepte l'offre, le ministre procède à la signature du contrat notarié, comme dans le cas des acquisitions de gré à gré. Le dossier du Tribunal administratif du Québec est clos à la suite de la production d'une déclaration de règlement hors Cour.

Les biens expropriés appartiennent au ministre des Transports lorsque l'inscription d'un avis de transfert de propriété a été effectuée au bureau de la publicité des droits. À la condition, cependant, que l'indemnité provisionnelle (70 % de l'offre ou de l'évaluation municipale) ait été versée à l'exproprié ou déposée à la Cour supérieure et qu'un délai de 90 jours se soit écoulé depuis l'inscription de l'avis d'expropriation.

À noter que dans le cas d'une exploitation agricole, d'un commerce ou d'une industrie, l'indemnité provisionnelle est fixée 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 l'inscription de l'avis de transfert de propriété.

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

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 payés pour cette expertise sont 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 du Québec compte plusieurs directions territoriales desservant l'ensemble du territoire du Québec.

Pour le présent projet, si des renseignements vous sont nécessaires, le citoyen peut s'adresser directement au responsable de l'expropriation du ministère des Transports du Québec, Direction du Bas-Saint-Laurent–Gaspésie–Îles-de-la-Madeleine, 92, 2^e Rue Ouest, bureau 101, Rimouski (Québec), G5L 8E6, téléphone (418) 727-3674.