

**ACQUISITION D'IMMEUBLES  
À DES FINS GOUVERNEMENTALES  
- INFORMATION GÉNÉRALE -**

Document destiné aux propriétaires et aux locataires qui doivent,  
à la demande du ministère des Transports du Québec,  
céder ou déplacer leurs biens au bénéfice de l'État

*Direction de la Chaudière-Appalaches*

**Mars 2006**

## 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 visite d'un évaluateur agréé du Ministère chez un propriétaire pour l'informer du projet et des procédures d'acquisition, une inspection de l'immeuble à acquérir est effectuée. Une offre est faite au propriétaire dans les semaines suivant la rencontre.

Lorsqu'il y a entente entre le propriétaire et le représentant du Ministère, 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 selon les règles édictées par le Code civil du Québec.

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. Le propriétaire a la responsabilité de fournir à l'expropriant (Ministère) 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 de la Justice 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. Cependant, toute personne morale doit être représentée par un procureur. Lors de la comparution, le ministre fait 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. Ce dernier déterminera l'indemnité à verser.

Les biens expropriés appartiennent au ministre des Transports lorsque l'inscription 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 déposée pour son compte au greffe de la cour supérieure et qu'un délai de 90 jours se soit écoulé depuis l'inscription de l'avis d'expropriation. L'indemnité provisionnelle 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 évaluateur agréé lorsque le processus d'acquisition est entamé. Les honoraires exigés pour cette expertise seront remboursés par le Ministère selon des tarifs à pourcentage préétablis par l'Ordre des évaluateurs agréés.

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

## 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 :
    - autorisation de la Commission de protection du territoire agricole du Québec (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 direction territoriale)
  - ✓ Demande du choix du notaire du propriétaire pour l'étude des titres de propriété
  - ✓ Mandat d'examen des titres de propriété confié au notaire
3. **Pour entamer le processus d'expropriation, il faut :**
  - ✓ Le décret d'expropriation du gouvernement du Québec
  - ✓ Un rapport de titres clairs fourni par le notaire
  - ✓ Un sommaire des biens à acquérir pour fixation de l'indemnité provisionnelle

**Délai : 6 mois (étapes 1 à 3)**
4. **Instance d'expropriation**
  - ✓ Signification de l'avis d'expropriation et de l'offre détaillée au propriétaire par huissier
  - ✓ Enregistrement de l'avis d'expropriation au Bureau de la publicité des droits 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 administratif du Québec (TAQ), dans les 20 jours suivant la date de l'enregistrement
- ✓ Avis de notification aux locataires (s'il y a lieu)
- ✓ Mandat de quittance partielle confié au notaire
- ✓ Paiement de l'indemnité provisionnelle à l'exproprié
- ✓ Advenant le refus de l'exproprié de signer la quittance partielle, le dépôt de l'indemnité provisionnelle est versé 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 : 4 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)
- ✓ Avis de notification d'intention d'enregistrer l'avis de transfert de propriété aux locataires (s'il y a lieu)
- ✓ Signification de l'avis de transfert à l'exproprié par huissier
- ✓ 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 : 4 mois**

**Total des délais : 14 mois**

NOTE : 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.

## **INFORMATION**

Pour de l'information concernant le projet de prolongement de l'autoroute Robert-Cliche (73) entre Beauceville et Saint-Georges, n'hésitez pas à contacter le

Ministère des Transports du Québec  
Direction de la Chaudière-Appalaches  
1156, boul. de la Rive-Sud  
Saint-Romuald (Québec)  
G6W 5M6

Téléphone : (418) 839-5581  
Télécopieur : (418) 834-7338  
Courriel : [dtca@mtq.gouv.qc.ca](mailto:dtca@mtq.gouv.qc.ca)  
Web : [www.mtq.gouv.qc.ca](http://www.mtq.gouv.qc.ca)

Personnes-ressources :  
M<sup>me</sup> Madeleine Lindsay, chargée de projet  
M. Paolo Lessard, activités immobilières  
M<sup>me</sup> Mélissa Barrette, communications