

Annexe F

Acquisition d'immeubles à des fins gouvernementales

Acquisition d'immeubles à des fins gouvernementales

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

La présente s'adresse tant aux propriétaires qu'aux locataires qui doivent, à la demande du Ministère, céder ou déplacer leurs biens à des fins gouvernementales.

La législation

Les lois prévoient que les acquisitions d'immeubles peuvent être faites de gré à gré ou par expropriation.

Les dispositions législatives qui régissent l'expropriation sont contenues dans la *Loi sur l'expropriation* (L.R.Q., c. E-24).

L'acquisition de gré à gré

a) Entente avec le propriétaire

Les procédures suivies, c'est-à-dire les négociations entre le propriétaire et l'acheteur, l'entente et le contrat, sont tenues et rédigées selon les règles édictées par le *Code civil du Québec*.

À l'occasion de la visite d'un représentant du Ministère chez un propriétaire pour l'informer sur les procédures d'acquisition, il procède à l'inspection physique des lieux. Une fois l'indemnité estimée, une offre est faite au propriétaire concerné.

Lorsqu'il y a entente entre le propriétaire et le représentant du Ministère, les deux parties doivent remplir le formulaire *Projet d'entente*, dont le propriétaire recevra une copie. Par la suite, un contrat par acte notarié sera publié et officialisera la transaction.

Les honoraires exigés par le notaire pour la préparation de l'exécution du contrat seront acquittés par le Ministère.

b) Entente avec le locataire

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

Cette indemnité est fixée 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 s'élèvent à une somme supérieure.

L'acquisition par expropriation

S'il n'y a pas d'entente possible de gré à gré entre les parties, le Ministère pourra entamer le processus d'expropriation. Les étapes sont les suivantes :

Un avis d'expropriation est d'abord signifié au propriétaire par huissier.

Généralement, l'offre du Ministère est jointe à l'avis. 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 Greffe du Tribunal administratif du Québec (T.A.Q.).

À la suite de ces procédures, l'exproprié est appelé à comparaître devant le T.A.Q. (toute personne physique peut comparaître par écrit, personnellement ou par procureur, toute personne morale doit comparaître par procureur) et à déclarer à l'expropriant la liste des locataires et des occupants de l'immeuble exproprié afin que ceux-ci puissent être indemnisés.

Si, après des négociations, l'exproprié refuse l'offre du Ministère, il doit lui soumettre sa réclamation et la déposer au Greffe du T.A.Q. Les parties doivent établir le bien-fondé de leurs positions devant le T.A.Q. C'est ce dernier qui, toutefois, fixera le montant de l'indemnité à verser à l'exproprié. Si le Ministère désire poursuivre les procédures légales, il doit verser à l'exproprié une indemnité provisionnelle équivalente à 70 % de son offre ou de l'évaluation municipale, la plus élevée des deux prévalant. Ce n'est qu'à ce moment qu'un second avis, l'avis de transfert, sera signifié à l'exproprié en autant qu'il se soit écoulé 90 jours depuis l'inscription de l'avis d'expropriation. La date de prise de possession légale de l'immeuble sera mentionnée dans l'avis de transfert et prévoira un minimum de 15 jours entre la date d'inscription et la date de prise de possession.

Les honoraires

En matière d'acquisition de gré à gré ou par expropriation, le propriétaire peut retenir les services d'un expert en évaluation. Les honoraires seront directement payés au fournisseur par le Ministère selon les tarifs d'honoraires professionnels des évaluateurs agréés en matière d'expropriation préétablie.

Aucun honoraire d'avocat n'est payable par le Ministère, à l'exception des honoraires judiciaires dûment taxés par un tribunal compétent.

Les informations

Le ministère des Transports compte quatorze directions territoriales (DT) couvrant l'ensemble du territoire du Québec. Dans chaque DT, l'on retrouve des ressources compétentes qui fourniront aux citoyens des informations additionnelles.

Procédures légales d'expropriation

1. Sur réception du plan d'acquisition :

- Demande d'acquisition.
- Ouverture des dossiers.
- Demande de décret qui autorise l'acquisition des immeubles par expropriation.
- Prérequis nécessaires à la demande de décret fourni par la DT :
 - i. autorisation de la C.P.T.A.Q. (si nécessaire);
 - ii. autorisation du ministère de l'Environnement (si nécessaire);
 - iii. estimation du coût des acquisitions.
- Rencontre avec les propriétaires.
- Demande du choix du notaire des propriétaires.
- Obtention des rapports de titres des notaires des propriétaires.

Délai: 3 mois

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

- Le décret.
- Un rapport de titres clair.
- Un rapport d'évaluation conforme estimant l'indemnité à offrir.

Délai : 9 mois

3. Avis d'expropriation

- Signification de l'avis d'expropriation et de l'offre détaillée par huissier.
- Inscription 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 T.A.Q., dans les 20 jours de la date de l'inscription.

4. Indemnité provisionnelle

- Paiement de l'indemnité provisionnelle (70 % de l'offre) à l'exproprié et réception de quittance partielle du notaire du récépissé de dépôt judiciaire (Cour Supérieure).

Délai : 6 mois

5. Avis de transfert de propriété

- Prérequis à l'enregistrement de l'avis de transfert de propriété :
 - i. délai de 90 jours suite à l'inscription de l'avis d'expropriation;
 - ii. preuve de versement de l'indemnité provisionnelle à l'exproprié (quittance partielle) ou de son dépôt à la Cour supérieure;
- Signification de l'avis de transfert à l'exproprié par huissier.
- Avis de notification d'intention d'inscription de l'avis de transfert de propriété aux locataires (s'il y a lieu).
- Inscription de l'avis de transfert de propriété.
- Dépôt de l'avis de transfert de propriété publié au greffe du T.A.Q.

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

Lorsqu'il y a des bâtiments dans l'emprise, il faut prévoir un délai supplémentaire pour la libération de l'emprise.

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

Délai : 3 mois

Total des délais : 21 mois

N.B. Si des surlargeurs ou des servitudes d'égout sont nécessaires ou s'il y a des erreurs au plan, les délais augmentent automatiquement. C'est pourquoi nous pouvons affirmer qu'un délai de 18 à 24 mois est habituellement nécessaire pour prendre possession légalement des terrains à exproprier.