



L'EXPROPRIATION VOUS AVEZ DES DROITS!

IMPARTIALITÉ / ENGAGEMENT / RESPECT
COMPÉTENCE / INDÉPENDANCE



POURQUOI L'EXPROPRIATION ? D'OÙ VIENT CE DROIT D'EXPROPRIER ?

Si l'intérêt public l'exige et que vous êtes forcé de céder votre propriété ou une partie de celle-ci, par exemple: pour l'aménagement d'un réseau d'aqueduc et d'égout, pour le passage d'une ligne à haute tension, pour la réalisation d'un parc, pour l'élargissement d'une route, les règles de l'expropriation¹ s'appliquent à vous.

SI CELA VOUS ARRIVE

L'expropriant (le ministre des Transports, une municipalité ou un autre organisme autorisé par la loi) fera l'acquisition de la propriété ou d'une partie de celle-ci en négociant une entente à l'amiable avec vous ou en procédant par expropriation.

Si vous vous entendez sur les conditions et le montant offert, l'affaire est conclue. S'il n'y a pas d'entente, l'expropriant entame le processus d'acquisition forcée en vous faisant parvenir un avis d'expropriation.

Deux possibilités se présentent à vous:

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. Vous devez alors vous adresser à la Cour supérieure du Québec dans un délai maximal de 30 jours suivant la réception de l'avis d'expropriation. Il revient en effet à la Cour supérieure de se prononcer sur le droit d'exproprier ou non. Si ce droit est reconnu à l'expropriant, ce sera alors au Tribunal administratif du Québec (Tribunal) de décider de l'indemnité à laquelle vous avez droit.

Que vous contestiez ou non le droit à l'expropriation, vous pouvez vous adresser au Tribunal pour faire valoir votre désaccord avec le montant qui vous est offert, et ce, dans les 15 jours de la date à laquelle vous aurez reçu l'avis d'expropriation. Après avoir entendu toutes les parties impliquées, le Tribunal fixera le montant de l'indemnité à laquelle vous avez droit.

1. La Loi sur l'expropriation (RLRQ, chapitre E-24) est applicable.

QUELLES SONT LES PRINCIPALES ÉTAPES POUR FIXER LE MONTANT QUI DEVRA VOUS ÊTRE VERSÉ ?

➤ Étape 1: Réception de l'avis d'expropriation

L'avis d'expropriation que vous avez reçu contient les informations suivantes:

- Le numéro du lot visé par l'expropriation;
- Les raisons précises de l'expropriation;
- Le délai de 15 jours dont vous disposez pour informer le Tribunal que vous n'êtes pas d'accord avec le montant qui vous est offert (c'est ce qui est appelé la «comparution» dans l'avis d'expropriation et à l'étape 4 de ce dépliant);
- 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 les adresses des locataires ou des autres détenteurs de droits (à titre d'exemple, une personne qui bénéficie d'un droit de passage) concernant la propriété visée par l'expropriation et, s'il y a lieu, les conditions de leur bail ou de leur droit d'occupation.

➤ Étape 2: Inscription de l'avis d'expropriation

Dans les 20 jours suivant la date à laquelle vous avez reçu l'avis, l'expropriant doit le faire inscrire au Registre foncier du Québec.

Il doit joindre à cet avis une copie de l'écrit autorisant l'expropriation et les documents qu'il a fait parvenir au Tribunal. Si l'expropriant ne respecte pas ces conditions, vous pouvez demander au Registre foncier du Québec d'annuler l'inscription de cet avis d'expropriation.

➤ **Étape 3: Transmission d'un avis aux locataires et aux occupants**

Après avoir reçu les renseignements demandés dans l'avis d'expropriation, l'expropriant a 15 jours pour transmettre aux locataires ou aux 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 informer le Tribunal, dans les 15 jours qui suivent la réception de cet avis, de leur désaccord.

➤ **Étape 4: Comparution devant le Tribunal**

Après avoir reçu l'avis d'expropriation, vous ou votre avocat avez 15 jours pour vous manifester par écrit au Tribunal. Pour ce faire, vous devez produire un document (lettre, courriel, télécopie) indiquant au Tribunal que vous avez reçu un avis d'expropriation et que vous désirez contester le montant offert. Vous devez également lui fournir vos coordonnées et celles de votre avocat si vous souhaitez être représenté.

➤ **Étape 5: Dépôt de l'offre détaillée**

Dans les mois qui suivent la date à laquelle vous avez reçu l'avis d'expropriation, l'expropriant doit déposer officiellement au Tribunal une offre détaillée du montant qu'il propose. Cette offre détaillée consiste à vous expliquer les différents montants offerts. Par exemple, un montant pour la perte de votre propriété, un montant pour vous relocaliser, etc.

Si vous acceptez l'offre détaillée, vous n'avez qu'à vous entendre avec l'expropriant sur les modalités de paiement et de cession de la propriété expropriée. Vous devez, à ce moment-là, déposer au Secrétariat du Tribunal un avis (lettre, courriel ou télécopie) indiquant qu'il y a eu un règlement hors Tribunal. Le dossier sera alors fermé.

Si vous refusez l'offre détaillée, les étapes suivantes s'appliquent.

➤ **Étape 6: Dépôt de la réclamation détaillée**

Si vous refusez l'offre détaillée, vous devez déposer au Tribunal une réclamation détaillée du montant que vous souhaitez obtenir. Cette réclamation détaillée vise l'ensemble des montants que vous réclamez à la suite de l'expropriation. Par exemple, un montant

pour la perte de votre propriété, un autre pour la perte de votre commerce s'il y a lieu, un montant pour la relocalisation, etc. Dans ce cas, vous serez convoqué en audience. Le Tribunal entendra les parties et les témoins experts, s'il y a lieu, et fixera le montant définitif.

➤ **Étape 7: Envoi d'un avis de transfert et prise de possession**

Si vous n'avez pas contesté le droit à l'expropriation devant la Cour supérieure et que l'expropriant désire prendre possession de votre propriété avant que le montant définitif ait été fixé par le Tribunal, il doit vous remettre un avis de transfert qui aura pour effet de vous déposséder officiellement, en tout ou en partie, de votre propriété.

Par la suite, l'expropriant doit faire inscrire cet avis de transfert au Registre foncier du Québec. L'avis de transfert doit satisfaire aux conditions suivantes :

- une offre détaillée doit vous avoir été faite;
- une indemnité provisionnelle (voir étape 8) doit vous avoir été versée;
- un délai d'au moins 90 jours doit s'être écoulé depuis l'inscription de l'avis d'expropriation (voir étape 2);
- la date à laquelle il veut prendre possession du bien exproprié; c'est-à-dire la date à laquelle vous devez avoir quitté les lieux, doit être mentionnée.

➤ **Étape 8: Versement d'une indemnité provisionnelle**

En attendant que le Tribunal fixe le montant définitif, l'expropriant peut obtenir le transfert de propriété et en prendre possession. Pour ce faire, il doit toutefois vous verser, ainsi qu'à vos locataires et occupants, une partie du montant offert appelée « indemnité provisionnelle ».

Pour le propriétaire d'un immeuble résidentiel, cette indemnité provisionnelle doit être plus grande ou égale à 70 % du montant offert ou de l'évaluation municipale de la propriété expropriée ou de la partie de celle-ci, le montant retenu étant le plus élevé des deux. Pour les locataires et les occupants d'un immeuble résidentiel, l'expropriant doit leur verser une indemnité provisionnelle égale à trois mois de loyer.

Si la propriété expropriée est utilisée à des fins d'industrie, de commerce ou d'exploitation agricole, le Tribunal devra fixer l'indemnité provisionnelle généralement à la demande de l'expropriant. Cette demande est jugée d'urgence.

Cette indemnité provisionnelle vous appartient. Même si vous avez encaissé ce montant, vous avez le droit de réclamer un montant supérieur à la somme versée. Par contre, si le montant de l'indemnité provisionnelle est supérieur au montant définitif accordé par le Tribunal, la loi prévoit que vous devrez remettre la différence à l'expropriant.

En cas de désistement

Avant le paiement de l'indemnité provisionnelle, l'expropriant peut décider de ne plus exproprier votre propriété, toutefois il ne peut le faire qu'avec la permission du Tribunal. Il doit alors s'adresser au Tribunal par requête et vous informer de son intention. Le Tribunal convoquera les parties en audience. Si vous le désirez, vous pourrez à ce moment exprimer votre point de vue.

Advenant que le Tribunal autorise le désistement, l'expropriant doit vous en aviser et faire de même avec vos locataires et les autres détenteurs de droits. Si vous le demandez, le Tribunal peut vous accorder un montant pour le préjudice (frais de déplacement, d'expertise, démarches effectuées, troubles et ennuis, etc.) résultant du désistement de l'expropriant. Vous devrez soumettre votre demande en ce sens dans les 90 jours suivant la réception de l'avis de désistement.

Par ailleurs, après le paiement de l'indemnité provisionnelle, l'expropriant ne peut pas décider de ne plus exproprier votre propriété, à moins qu'il ait pris une entente avec vous quant aux modalités entourant le désistement. Sans cette entente, l'expropriant ne peut se désister.

En cas d'audience

S'il n'y a pas d'entente entre l'expropriant et vous, le Tribunal peut vous inviter à une séance de conciliation ou vous y convoquer si vous et les autres parties en ont fait la demande. Sinon, le Tribunal fixera une date d'audience pour vous entendre.

Si vous ou une autre partie intéressée désirez faire entendre un témoin expert, vous devez déposer son rapport 30 jours avant la date fixée pour l'audience au Secrétariat du Tribunal et transmettre une copie à toutes les parties ainsi qu'à chaque juge chargé de l'affaire. À moins d'une autorisation du Tribunal, vous ne pourrez pas faire entendre cet expert si vous n'avez pas respecté cette procédure. S'il s'agit d'un document technologique, vous devez joindre un avis indiquant à chaque partie qu'elle dispose de 5 jours pour demander que le document lui soit transmis sur support papier.

Lors de l'audience, vous pouvez, tout comme l'expropriant, interroger les témoins que vous avez choisis (évaluateur, ingénieur, agronome, arpenteur-géomètre, etc.). De plus, vous devez déposer au Tribunal les documents nécessaires pour justifier le montant de votre réclamation. C'est à l'expropriant de démontrer que le montant qu'il a offert pour la propriété expropriée est suffisamment élevé. Par contre, c'est vous ou vos locataires et occupants qui devez justifier les montants réclamés pour tout autre dommage, perte ou frais qui résultent directement de l'expropriation.

La décision du Tribunal

Le montant définitif fixé par le Tribunal vise à vous dédommager de manière juste et équitable sans vous enrichir ou vous appauvrir. Ce montant comprend la valeur de la propriété expropriée, incluant les améliorations et aménagements effectués. À cela s'ajoute une 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 les occupants d'un immeuble résidentiel exproprié, il est prévu un montant équivalent à trois mois de loyer, plus les frais de déménagement, à moins qu'ils ne démontrent que le préjudice subi justifie une somme supérieure.

Par ailleurs, en cas d'expropriation partielle, si vous croyez que le reste ou le résidu de votre propriété ne peut plus être convenablement utilisé en raison de l'expropriation, vous pouvez demander au Tribunal d'ordonner l'expropriation d'une partie additionnelle ou totale, s'il y a lieu. Vous serez alors indemnisé en conséquence. Il est cependant de votre responsabilité de démontrer les dommages, les pertes ou les torts que vous avez subis.

PAIEMENT DES FRAIS ET HONORAIRES

Vous pouvez être représenté par un avocat et consulter des experts (évaluateur, ingénieur, agronome, arpenteur-géomètre, etc.). L'expropriant devra vous rembourser en tout ou en partie les frais d'expertises jugés utiles et raisonnables par les juges administratifs du Tribunal qui vous entendront, par exemple les honoraires d'un évaluateur agréé. Sauf exception, l'expropriant rembourse également les frais de justice, comme par exemple les indemnités aux témoins.

Les honoraires de votre avocat ne sont toutefois remboursables que dans des cas exceptionnels.

APPEL DE LA DÉCISION

Si vous ou l'expropriant n'êtes pas satisfait du montant fixé, la permission d'en appeler de la décision du Tribunal peut être faite à la Cour du Québec.

La demande pour permission d'en appeler doit être déposée à la Cour du Québec du lieu où est située la propriété expropriée ou la partie de celle-ci, 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 sera alors définitive.

VOS CRÉANCIERS

Si des personnes possèdent des droits sur votre propriété, tels des hypothèques ou autres droits rattachés à la propriété, elles ont droit à une partie du montant.

Dans ce cas, c'est la Cour supérieure qui reçoit le montant, le répartit et le remet à vos créanciers selon la méthode appliquée lors d'une saisie immobilière.

Autres recours possibles

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

- l'abandon de l'imposition d'une réserve en vue d'une expropriation future. Cela signifie que l'expropriant, dans le passé, s'est réservé un droit d'expropriation sur un immeuble à une date donnée, mais souhaite maintenant abandonner ce droit;
- le déplacement de constructions sur un immeuble qui appartient à l'exproprié.

Pour vous accompagner dans vos démarches

Nous vous invitons à consulter la documentation ci-dessous disponible sur le site Internet du Tribunal au www.ta.q.gouv.qc.ca.

- Contester une décision gouvernementale
- Préparer votre dossier
- Régler votre dossier en conciliation
- Vous préparer à l'audience

L'usage du genre masculin inclut le féminin et n'est utilisé que pour alléger le texte.

NOS COORDONNÉES

Téléphone sans frais :

1 800-567-0278

www.taq.gouv.qc.ca

tribunal.administratif@taq.gouv.qc.ca

Bureau de Québec

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DU QUÉBEC

Secrétariat

575, rue Jacques-Parizeau, RC.10

Québec (Québec) G1R 5R4

Téléphone: 418 643-3418

Télécopieur: 418 643-5335

Bureau de Montréal

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DU QUÉBEC

Secrétariat

500, boul. René-Lévesque Ouest, 21^e étage

Montréal (Québec) H2Z 1W7

Téléphone: 514 873-7154

Télécopieur: 514 873-8288

📍 Square-Victoria

Notre personnel est là pour vous aider
du lundi au vendredi, de 8 h 30 à 16 h 30.

