ÉA ORDRE DES ÉVALUATEURS AGRÉÉS DU QUÉBEC

Montréal, le 10 juin 2020

Communiqué de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec relatif aux mesures d'expropriation du projet de loi 61

L'Ordre des évaluateurs agréés du Québec (OEAQ) souhaite exprimer ses réserves concernant le projet de loi 61 visant la relance de l'économie du Québec et l'atténuation des conséquences de l'état d'urgence sanitaire.

Si l'OEAQ salue la volonté du gouvernement d'engager une relance économique attendue par les acteurs de secteur immobilier, sa mission de protection du public le conduit à alerter les autorités publiques sur plusieurs points critiques du projet de loi 61 concernant l'expropriation, et plus spécifiquement la réduction de certains droits des propriétaires et locataires, la question de la fixation des indemnités provisionnelles, puis celle de la réduction des délais d'expropriation pour les propriétés agricoles, commerciales et industrielles.

En effet, certains articles du projet sont problématiques puisqu'ils enlèvent des droits aux propriétaires et locataires. À ce titre, le paragraphe 4° de l'article 6 du projet de loi dispose :

> *l'avis spécial de transfert de propriété doit être transmis à l'exproprié; il n'a pas à être signifié;*

Considérant les délais resserrés de l'expropriation et la gravité d'un tel avis, une simple transmission par la poste pourrait entraîner des situations graves. En effet, le projet de loi ne prend pas en compte des conditions particulières, dont la possibilité que les propriétaires ne soient pas au pays ou même qu'ils ne puissent pas accéder à leur bien en raison de restrictions diverses, dont des restrictions sanitaires liées à la COVID-19.

Également, le quatrième alinéa de l'article 6 du projet de loi dispose :

> *En conséquence, ne s'appliquent pas à une telle expropriation le premier alinéa de l'article 36, la partie du paragraphe 3° du premier alinéa de l'article 40 qui suit « Tribunal », les articles 44 à 44.3, la première phrase de l'article 53.2, l'article 53.3, le paragraphe 2° de l'article 53.4 et les articles 53.5, 53.7 et 53.14 de la Loi sur l'expropriation; ses autres dispositions s'appliquent, avec les adaptations nécessaires.*

À la lecture de cet extrait, l'OEAQ comprend que le projet de loi suspend plusieurs articles et parties d'articles de la *Loi sur l'expropriation*, lesquels accordent à un justiciable le droit de saisir les tribunaux afin de contester l'expropriation et/ou ses modalités de mise en œuvre.

En plus de ces dispositions qui restreignent drastiquement les droits des propriétaires, le projet de loi néglige certaines réalités liées à la question de l'indemnité provisionnelle et des délais impartis aux propriétaires et aux locataires.

En effet, le projet de loi dispose au paragraphe 5° de l'article 6 :

l'indemnité provisionnelle, dans les cas visés à l'article 53.13 de la Loi sur l'expropriation, est fixée par le ministre, incluant l'indemnité qu'il estime raisonnable pour le préjudice directement causé par l'expropriation, dans la mesure où les documents qui la justifient, requis par l'avis d'expropriation, ont été fournis dans les 30 jours de la signification de cet avis;

En confiant au ministère le soin de fixer unilatéralement l'indemnité provisionnelle, l'OEAQ s'interroge quant aux garanties contenues dans le processus de détermination des montants. L'ancienne procédure permettait aux évaluateurs agréés de donner une estimation objective et impartiale, à la fois auprès du corps expropriant et du corps exproprié. Ces derniers pouvaient trouver une entente en toute connaissance de cause. Le nouveau processus confisque cette possibilité pour établir un processus de détermination unilatérale et arbitraire par le MTQ.

En plus de l'indemnité provisionnelle déterminée sans prendre en compte une situation généralement complexe, la réduction des délais impartis pour le transfert de propriété et la prise de possession risque purement et simplement d'entraîner des cessations d'activités. Bien que le projet de loi 61 paraisse fixer un délai relativement raisonnable, son application immédiate aux procédures d'expropriation déjà en cours aura pour effet de réduire ce délai considérablement puisque le délai pour l'inscription de l'avis de transfert débute dès l'inscription de l'avis d'expropriation. Or, dans certains dossiers dont ceux de la ligne bleue, les avis d'expropriation datent déjà de plus de 12 mois.

Conscient que l'urgence appelle à un allègement des procédures et à une réduction des délais, l'OEAQ s'inquiète toutefois que le gouvernement s'arroge le droit d'exproprier un propriétaire ou un locataire sans que ceux-ci n'aient la capacité financière et/ou le temps requis pour pouvoir relocaliser convenablement leurs activités.
Considérant leur complexité et l'exigence d'impartialité afin qu'elles ne créent des situations insidieuses et de graves répercussions pour l'économie, les procédures d'expropriations exigent davantage – et encore plus dans l'urgence – l'intervention d'experts impartiaux et compétents sur ces questions, que sont les évaluateurs agréés et le Tribunal administratif du Québec.

Fort de l'expertise de ses membres et en vertu de sa mission de protection du public, l'OEAQ propose au gouvernement de s'entretenir avec lui afin de trouver des solutions pour que nul ne soit lésé par le projet de loi 61. De surcroît, l'OEAQ soutient qu'il faille réviser plusieurs modalités de la *Loi sur l'expropriation*, de même qu'il réaffirme auprès du ministre des Transports et des instances concernées sa volonté de participer au groupe de travail œuvrant à sa révision future.

Mobilisant son équipe et ses membres pour apporter des éclairages dans les plus brefs délais, l'OEAQ est certain que le gouvernement saura entendre son appel.

Pierre Goudreau, É.A.
Président
Ordre des évaluateurs agréés du Québec