



Montréal, le 27 octobre 2020

À l'adresse de la Commission des finances publiques | Assemblée nationale (42^e législature)

Commentaire de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec relatif aux mesures d'expropriation du projet de loi 66

Le projet de loi 66 *concernant l'accélération de certains projets d'infrastructure* (« PL 66 ») a été présenté le 23 septembre 2020 par le gouvernement. Reprenant plusieurs éléments du projet de loi 61 *visant la relance de l'économie du Québec et l'atténuation des conséquences de l'état d'urgence sanitaire* (« PL 61 ») sur lesquels l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec (« OEAQ ») s'était prononcé, l'OEAQ souhaite partager avec le gouvernement ses observations quant à cette nouvelle mouture et recommande plusieurs solutions qui concilient les exigences de protection du public avec les impératifs de la relance économique.

Au préalable, l'OEAQ reconnaît la pertinence d'accélérer la mise en œuvre de projets d'infrastructures dans ce contexte particulier que vivent les Québécoises et les Québécois. La pandémie et ses incidences économiques appellent une réponse des autorités publiques pour relancer l'activité, et nous nous félicitons que le gouvernement ait choisi des projets dans lesquels sont impliqués des évaluateurs agréés.

D'ailleurs, les buts visés par ce nouveau projet de loi répondent bien mieux aux attentes en matière de rigueur et d'intégrité que le PL 61, pour lequel l'OEAQ avait émis des réserves de concert avec d'autres ordres et associations professionnels œuvrant dans le secteur de l'immobilier.

Relativement à sa mission de protection du public, l'OEAQ tient toutefois à souligner plusieurs enjeux dans le PL 66 concernant l'expropriation.

En effet, les évaluateurs agréés sont des professionnels reconnus de l'immobilier. Puisqu'ils représentent tant les parties expropriantes que les parties expropriées, l'OEAQ a une vision globale du processus. En tant qu'ordre professionnel, il veille à ce que les actes posés par ses membres soient conformes aux normes de pratique professionnelle, mais également que le public puisse bénéficier de toutes les garanties et protections possibles.

Ordre des évaluateurs agréés du Québec

415, rue St-Antoine Ouest, bureau 450, Montréal (Québec) H2Z 2B9

514 281-9888 | 1 800 982-5387

www.oeaq.qc.ca

Si l'accélération et la simplification des procédures d'expropriation favoriseront la construction subséquente de projets d'infrastructures attendus pour la relance économique, l'OEAQ tient à communiquer ses préoccupations quant aux garanties et protections pour les expropriés qui seront indubitablement altérées par la loi. En outre, le PL 66 prévoit une procédure simplifiée qui empêche la partie expropriée de contester l'expropriation.

Souhaitant s'assurer de la protection du public dans le cadre de la mise en œuvre du PL66, l'OEAQ suggère au gouvernement des solutions alternatives dans l'objectif d'atténuer l'impact des mesures d'accélération relatives à l'expropriation de biens :

a) Délais afin de fournir la documentation à l'expropriant

L'article 17 du PL 66 spécifie :

La Loi sur l'expropriation s'applique à toute expropriation permise par l'article 15, sous réserve des adaptations suivantes :

[...]

2° l'avis d'expropriation :

[...]

b) doit contenir une notification indiquant que l'exproprié, le locataire ou l'occupant de bonne foi doit transmettre à l'expropriant, dans les 30 jours de la signification de l'avis d'expropriation, des documents justifiant l'indemnité pour le préjudice directement causé par l'expropriation;

[...]

4° le délai de 30 jours prévu à l'article 46 de cette loi débute à compter de la date de la signification de l'avis d'expropriation;

Le délai de 30 jours mentionné dans ces articles est extrêmement court, dans la mesure où il laisse peu de temps à l'exproprié de consulter un professionnel (évaluateur agréé, avocat ou autre) afin de lui permettre de prendre une décision éclairée sur les mesures à prendre, sur les documents à fournir à l'expropriant et sur les montants auxquels il pourrait avoir droit. Qui plus est, l'obtention de certains détails et informations additionnelles auprès du corps expropriant peut prendre plusieurs jours ou semaines. De plus, la documentation que doit produire à son tour l'exproprié prend un nombre incertain de semaines avant d'être constituée. Ces semaines de documentation repoussent les délais et sont ainsi susceptibles de léser l'exproprié.

L'OEAQ est d'avis qu'un délai raisonnable serait de 60 jours plutôt que de 30 jours, conformément aux dispositions actuelles de la Loi sur l'expropriation. Il donnerait ainsi la possibilité à un exproprié de fournir à l'expropriant les documents justifiant l'indemnité pour le préjudice directement causé par l'expropriation.

Cette estimation de 60 jours est fondée sur le temps imparti tant au corps expropriant qu'au corps exproprié. En effet, il pourrait être envisageable de donner 15 jours à l'exproprié – et ce à compter de la signification de l'avis d'expropriation – pour

transmettre à l'expropriant toute demande d'informations additionnelles jugée nécessaire à la bonne compréhension de l'avis d'expropriation. Également, l'exproprié devrait pouvoir bénéficier de la garantie que le corps expropriant n'outrepasse pas les 15 jours afin de lui fournir des réponses. L'exproprié devrait alors transmettre les documents justifiant l'indemnité dans un délai de 30 jours suivant la réception des réponses du corps expropriant.

Recommandations

Octroyer à l'exproprié un délai de 15 jours à compter de la signification de l'avis d'expropriation afin de transmettre à l'expropriant toute demande d'informations additionnelles qu'il jugera nécessaire à la bonne compréhension de l'avis d'expropriation.

Obliger le corps expropriant de fournir les réponses à toute demande d'information additionnelle dans les 15 jours suivants la réception d'une telle demande.

Octroyer à l'exproprié un délai de 30 jours suivant la signification de l'avis d'expropriation ou la réception de la réponse à la demande d'information additionnelle afin de transmettre à l'expropriant les documents justifiant l'indemnité pour le préjudice directement causé par l'expropriation.

b) Traitement de l'indemnité provisionnelle

L'article 17 du PL 66 indique que :

La Loi sur l'expropriation s'applique à toute expropriation permise par l'article 15, sous réserve des adaptations suivantes :

[...]

3° le droit de l'expropriant à l'expropriation ne peut être contesté et, en conséquence, les articles 44 à 44.3 de cette loi ne s'appliquent pas;

[...]

6° l'indemnité provisionnelle, dans les cas visés à l'article 53.13 de cette loi, 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 ont été fournis dans les 30 jours de la signification de cet avis;

[...]

Pour l'application du paragraphe 5° du premier alinéa, le ministre responsable des transports peut désigner tout membre du personnel de son ministère pour signer l'avis.

Le projet de loi soustrait aux expropriés de propriétés agricoles, industrielles ou commerciales le recours en contestation du droit d'expropriation.

Si les circonstances appellent probablement à soustraire ce droit, en contrepartie **les expropriés devraient conserver celui de pouvoir être entendu devant le Tribunal administratif du Québec concernant l'indemnité provisionnelle.**

Le maintien de ce droit n'empêche pas l'expropriation, il s'assure de ne pas mettre à risque certaines entreprises dans leurs efforts de relocalisation et, par le fait même, des emplois. C'est pourquoi et en cohérence avec le point suivant, il pourrait être envisageable de créer un processus accéléré au sein du Tribunal administratif du Québec relativement à l'indemnité provisionnelle. Par exemple, le processus pourrait prévoir une audition, fixée dans les 30 jours suivant l'expiration du délai de dépôt de la réclamation de l'exproprié, devant un seul juge qui rendrait une décision finale et sans appel.

Recommandations

Maintenir le Tribunal administratif du Québec comme instance décisionnelle quant à l'indemnité provisionnelle et instaurer un processus accéléré au sein de cette instance. Un seul juge siégerait et rendrait une décision finale et sans appel relativement à l'indemnité provisionnelle.

L'audition pourrait être fixée au plus tard 30 jours suivant l'expiration du délai de dépôt de la réclamation de l'exproprié.

c) Facilité de paiement aux expropriés

Si l'accélération des délais oblige les expropriés à s'adapter rapidement, le gouvernement doit prendre en considération que l'indemnité provisionnelle peut – elle-même – mettre du temps avant que l'exproprié ne la reçoive.

La Loi sur l'expropriation précise à l'article 53.2 que:

L'avis de transfert de propriété doit être préalablement signifié à l'exproprié. Il ne peut être inscrit que 90 jours ou, dans le cas de l'expropriation d'un démembrement du droit de propriété, que 30 jours après l'inscription de l'avis d'expropriation, à la condition que l'indemnité provisionnelle visée à l'article 53.11 ou à l'article 53.13 ait été versée.

Pour que chacun puisse faire sa part, le gouvernement devrait prévoir un délai raisonnable pour le versement de l'indemnité provisionnelle avant la prise de possession par le corps expropriant. Ceci aiderait grandement à accélérer le processus de relocalisation, tout en évitant que l'exproprié n'avance les fonds nécessaires, ni ne risque une perte d'activité lorsqu'il s'agit de relocalisation commerciale.

Recommandation

S'assurer que l'indemnité provisionnelle soit versée par le corps expropriant dans un délai maximum de 30 jours suivant l'entente intervenue entre les parties ou la date de jugement du tribunal administratif.

L'Ordre des évaluateurs agréé du Québec renouvelle au gouvernement sa pleine et entière collaboration. Composé de plus de mille professionnels répartis sur tout le territoire, exerçant tant en pratique privée que pour les ministères, les municipalités et autres organismes ayant le pouvoir d'expropriation, il perçoit la problématique dans sa globalité. Cherchant avant toute chose à protéger le public, il souhaite mettre son expertise au profit de l'intérêt général dans ce contexte si particulier que, toutes et tous, nous traversons.

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