



RÉFORME DE LA LOI SUR L'EXPROPRIATION

En réaction à l'article paru dans La Presse du dimanche 6 mars intitulé « Ça changerait vraiment la *game* », l'**Ordre des évaluateurs agréés du Québec (OÉAQ)**, par sa mission de protection du public, tient à apporter des précisions et partager ses inquiétudes face aux demandes de différents acteurs du milieu municipal qui réclament certaines modifications en faveur des corps expropriants dans la Loi sur l'expropriation, notamment en ce qui a trait à l'indemnité à être versée au propriétaire qui devrait être, selon les acteurs municipaux, basée sur la juste valeur marchande en revoyant ce qu'on appelle la valeur au propriétaire.

La Loi sur l'expropriation, adoptée en 1973, est avant tout une loi de procédures. Elle définit principalement les différentes étapes légales permettant l'acquisition de droits immobiliers via le processus d'expropriation. Les derniers amendements, apportés en 2020, ont été faits dans le cadre de la construction du REM puis appliqués à 180 autres grands projets d'infrastructures.

Dans cette réforme, le rôle de protection du public de l'OÉAQ est double : la *protection des propriétaires et locataires* qui font face à une expropriation et la *protection du grand public* qui paie la facture des expropriations par le biais de leurs taxes et impôts.

Devoir d'impartialité et de rigueur

Les évaluateurs agréés sont les professionnels qui sont mandatés tant par les corps expropriants que par les expropriés pour estimer l'indemnité qui devrait être versée lors du transfert d'une propriété via cette procédure.

Notre devoir d'impartialité et de rigueur exige donc une vision impartiale et juste de chacun des cas étudiés, en tenant compte des différentes lois et obligations légales en vigueur.

La réforme de la Loi sur l'expropriation étant un important sujet de préoccupation, l'Ordre a organisé un colloque en octobre dernier où ont été réunis plusieurs experts en la matière, évaluateurs agréés et avocats spécialisés en expropriation. Un mémoire regroupant leurs recommandations sera d'ailleurs transmis au gouvernement au cours du printemps.

Débat actuel

L'Ordre est conscient de la problématique des villes et autres corps publics qui désirent acquérir, souvent sous la pression du public, de plus en plus de terrains de grande superficie pour fins de protection de milieux naturels et autres projets d'utilité publique, et ce avec des budgets serrés.

D'autre part, il ne faut pas oublier un fait : le droit de propriété est protégé par le Code civil du Québec, notamment par l'article 952 : « *Le propriétaire ne peut être contraint de céder sa propriété, si ce n'est par voie d'expropriation faite suivant la loi pour une cause d'utilité publique et moyennant une juste et préalable indemnité.* »

L'article 58 de la Loi sur l'expropriation ajoute : « *L'indemnité est fixée d'après la valeur du bien exproprié et du préjudice directement causé par l'expropriation* ».

Ce principe a été longuement débattu devant les tribunaux de toute instance et a été défini comme suite par le Juge St-jacques de la Cour d'appel :

« La doctrine et la jurisprudence sont maintenant d'accord pour définir la juste indemnité comme l'exact équivalent de la chose expropriée qui permettra au citoyen frappé par l'expropriation de se procurer une chose absolument semblable. Pour en établir les éléments, il faut considérer que l'exproprié n'est pas un vendeur ordinaire qui débat, comme il l'entend, son prix avec l'acheteur ; c'est un vendeur qui ne demande pas à vendre, à qui l'on achète malgré lui. Ce n'est pas un prix, c'est une indemnité qui lui est due, et cette indemnité ne mériterait plus ce nom si elle ne le dédommageait pas complètement du préjudice que l'expropriation peut lui faire éprouver. »

Ce principe doit demeurer afin de protéger les droits des propriétaires et locataires expropriés qui ont des aménagements particuliers qui n'ont que peu d'incidence sur la valeur marchande ou qui bénéficient d'une localisation qui offre des avantages particuliers comme un commerce de proximité bien implanté dans son secteur.

L'indemnité pour les terrains vacants, comme les parcours de golf ou grands boisés, est généralement basée sur la valeur marchande du terrain qui est établi en fonction du principe de l'usage le meilleur et le plus profitable que son propriétaire pourrait en faire. Cet usage doit être déterminé en fonction d'une analyse approfondie des possibilités de développement non seulement selon le zonage en place mais en tenant compte des possibilités de changement pour d'autres usages. Il faut que ce soit non seulement une possibilité mais également que ce soit probable dans un délai relativement prévisible.

Ainsi, un promoteur immobilier peut faire l'acquisition de terrain pour un développement futur car il doit assurer à long terme la pérennité de ses activités. Ceci est d'autant plus vrai dans un marché où la disponibilité de terrains voués

au développement est de plus en plus rare surtout en milieu urbain; il est donc normal que les valeurs augmentent rapidement.

D'autre part, il serait opportun que les corps expropriants fassent connaître leurs intentions le plus rapidement possible aux acteurs du marché afin que ceux-ci puissent prendre des décisions éclairées lors de l'achat d'une propriété.

Un autre moyen qui a été octroyé à la ville de Montréal et qui pourrait être étendu à l'ensemble des villes et municipalités du Québec est le droit de préemption qui permet l'acquisition d'une propriété qui est sous offre d'achat en égalant l'offre dans un certain délai. La ville doit cependant avoir identifié les propriétés pour lesquelles elle pourrait avoir de l'intérêt. De cette façon tous les acteurs du marché savent ce qu'ils vendent, achètent ou désirent acheter. La ville de Montréal a déjà utilisé ce droit dans l'acquisition de propriétés.

Pour conclure, la problématique est beaucoup plus large que le simple fait d'estimer la valeur marchande d'une propriété dans le cadre d'une expropriation. Les tribunaux sont clairs, les expropriés ne sont pas des vendeurs normaux car ils sont obligés de vendre à un moment qu'ils n'ont pas choisi et dans des circonstances particulières, ils ont donc droit à une indemnité et non un prix de vente présumé.

Le rôle des évaluateurs agréés dans ce contexte est essentiel, ce pourquoi nous désirons participer de façon proactive aux débats sur la modification de la Loi sur l'expropriation, de concert avec les agences gouvernementales concernées.

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