**Annexe II**

(*Article 14 de la Loi concernant l’expropriation (2023, chapitre 27))*

TEXTE D’INFORMATION POUR

L’AVIS DE LIBÉRATION DE L’IMMEUBLE EXPROPRIÉ

**Texte d’information établi par la ministre des Transports et de la Mobilité durable**

*(Mettre la section préambule uniquement si des adaptations à la Loi concernant l’expropriation sont prévues par une autre loi.)*

**Préambule**

[Prenez note que le présent texte doit être lu en tenant compte des adaptations requises par l’application [*de l’article / des articles*] [*insérer ici les numéros des articles*] de la [*insérer ici le nom et la référence de la loi*]. Pour toute information supplémentaire, veuillez communiquer avec l’expropriant.]

**Documents**

1. Cet avis de libération de l’immeuble exproprié est accompagné :

1°   d’un extrait du cadastre du Québec montrant l’immeuble exproprié lorsque le droit exproprié porte sur un lot entier situé dans un territoire ayant fait l’objet d’une rénovation cadastrale ou, dans les autres cas, d’un plan de l’immeuble exproprié signé par un arpenteur-géomètre;

2°   de la déclaration détaillée initiale de l’expropriant, qui indique minimalement un montant au moins équivalent à trois mois de loyer lorsque la résidence du locataire ou de l’occupant de bonne foi fait partie de l’immeuble exproprié;

3°   du modèle de réponse établi par le Tribunal administratif du Québec et publié sur son site Internet.

Le loyer correspond :

1°   dans le cas d’un locataire qui est une personne liée, au sens de la Loi sur les impôts (RLRQ, chapitre I-3), au titulaire d’un droit portant sur l’immeuble loué, au loyer mensuel moyen du marché pour une location équivalente à celle de l’immeuble loué ou occupé à la date de l’expropriation;

2°   dans le cas d’un occupant de bonne foi au loyer mensuel moyen du marché pour une location équivalente à celle de l’immeuble loué ou occupé à la date de l’expropriation;

3°   dans les autres cas, au loyer mensuel prévu au contrat de location.

**Dates importantes**

1. La date de libération est la date à laquelle vous devez avoir libéré l’immeuble exproprié.

La date de libération inscrite sur l’avis de libération de l’immeuble exproprié ne peut pas être antérieure à celle qui suit :

1°   de six mois la date de l’expropriation, dans le cas où la résidence d’un locataire ou d’un occupant de bonne foi fait partie de l’immeuble exproprié;

2°   de deux mois la date de l’expropriation, dans le cas de l’expropriation d’un démembrement du droit de propriété;

3°   de quatre mois la date de l’expropriation, dans les autres cas.

Si cette date devait être modifiée, un avis de modification de la date de libération vous sera notifié. Dans la mesure où cette date serait devancée, l’expropriant devra avoir obtenu votre consentement écrit ainsi que celui de l’exproprié et des autres locataires et occupants de bonne foi de l’immeuble exproprié.

**Inscription de l’avis d’expropriation sur le registre foncier**

1. L’expropriant doit, dans les 30 jours qui suivent la date de l’expropriation, faire inscrire sur le registre foncier l’avis d’expropriation et l’extrait du cadastre du Québec ou le plan de l’immeuble exproprié susmentionnés. À défaut par l’expropriant de respecter ces conditions, toute personne intéressée, ce qui vous inclut, peut déposer une demande en radiation de l’inscription de l’avis d’expropriation au greffe du tribunal compétent. Vous devez signifier cette demande à l’expropriant et au Tribunal administratif du Québec. Vous devez déposer cette demande avant que ne soit inscrit un avis de transfert de droit sur le registre foncier.
2. Lorsque l’avis d’expropriation inscrit pour un immeuble fait l’objet d’une demande en radiation, l’expropriant ne peut faire inscrire sur le registre foncier un avis de transfert de droit pour cet immeuble que lorsque la personne intéressée s’est désistée de sa demande ou lorsque le jugement refusant la demande en radiation est passé en force de chose jugée.

Dans le cadre de l’instance en fixation de l’indemnité d’expropriation et dans les six mois qui suivent l’inscription sur le registre foncier d’un avis de transfert de droit en contravention du premier alinéa, vous pouvez demander au Tribunal administratif du Québec des dommages‑intérêts en réparation du préjudice résultant de cette inscription. Vous devez notifier cette demande à l’expropriant.

**Indemnité provisionnelle**

1. L’expropriant détermine l’indemnité provisionnelle initiale à laquelle vous avez droit. Cette indemnité est d’un montant au moins équivalent à trois mois de loyer lorsque votre résidence fait partie de l’immeuble exproprié.

Un avis vous indiquant le montant de l’indemnité provisionnelle initiale qu’il a déterminé ou vous indiquant que vous n’avez droit à aucune somme à titre d’indemnité provisionnelle initiale vous [*est / sera*] notifié. Le cas échéant, le montant déterminé [*est / sera*] ventilé en fonction des postes d’indemnisation prévus à la Loi concernant l’expropriation (RLRQ, chapitre E-25) qui sont applicables.

1. Vous pouvez, en tout temps avant la prise en délibéré de la demande en fixation de l’indemnité définitive dans le cadre de l’instance en fixation de l’indemnité d’expropriation, demander à l’expropriant de déterminer une indemnité provisionnelle supplémentaire afin de vous permettre de poursuivre vos activités jusqu’au paiement de l’indemnité définitive sans que celles-ci soient mises en péril.

Toutefois, dans le cas de la cessation de l’exploitation d’une entreprise, l’indemnité provisionnelle supplémentaire a plutôt pour objectif de vous permettre de payer les dépenses liées à cette cessation.

Votre demande visant à obtenir une indemnité provisionnelle supplémentaire doit contenir le montant de l’indemnité provisionnelle supplémentaire demandée. Ce montant doit être ventilé en fonction des postes d’indemnisation applicables suivants et la demande doit être accompagnée des documents justifiant ce montant :

1°   l’indemnité de réaménagement;

2°   l’indemnité de fermeture d’une entreprise;

3°   l’indemnité de concordance;

4°   l’indemnité en réparation des préjudices;

5°   l’indemnité pour perte de valeur de convenance;

6°   l’indemnité pour les troubles, les ennuis et les inconvénients.

L’encadrement de l’indemnité définitive est prévu aux articles 75 à 106 de la Loi concernant l’expropriation (RLRQ, chapitre E-25) qui prévoient chacune des approches permettant de déterminer les indemnités applicables, qui définissent ces dernières et qui indiquent ceux qui y ont droit.

1. Vous pouvez, en tout temps, vous adresser au Tribunal administratif du Québec pour obtenir une indemnité provisionnelle complémentaire pour vous permettre de poursuivre vos activités jusqu’au paiement de l’indemnité définitive sans que celles-ci soient mises en péril, lorsque l’indemnité provisionnelle initiale ou supplémentaire est insuffisante à cette fin. Toutefois, dans le cas de la cessation de l’exploitation d’une entreprise, l’indemnité provisionnelle complémentaire doit plutôt vous permettre de payer les dépenses liées à la fermeture de l’entreprise. Vous devez notifier cette demande à l’expropriant.

**Indemnité définitive**

1. Afin de permettre la détermination de l’indemnité définitive, l’expropriant et vous devez faire preuve de transparence l’un envers l’autre, notamment en vous partageant l’information que vous détenez et qui est utile à la fixation de l’indemnité, et vous devez coopérer activement dans la recherche d’une solution.
2. Lorsque la valeur de l’indemnité réclamée ou offerte est de 750 000 $ ou plus, vous devez préparer un budget de dépenses qui détaille les différents postes de dépenses ainsi que le montant que vous entendez engager pour chacun de ces postes et que vous prévoyez réclamer à l’expropriant dans le cadre de l’indemnité définitive. Ce budget de dépenses doit être assez détaillé pour permettre à l’expropriant de faire l’analyse de ce qui y est proposé.

Vous devez notifier à l’expropriant ce budget de dépenses. Dans les 30 jours de cette notification, l’expropriant doit vous notifier s’il est en accord ou en désaccord avec ce budget. S’il est en désaccord, vous devez tenter de trouver une solution. Si le désaccord persiste entre vous et l’expropriant, vous et l’expropriant devez, avant que les dépenses ne soient engagées, vous adresser au Tribunal administratif du Québec pour faire trancher le désaccord.

1. Sauf entente avec l’expropriant, le Tribunal administratif du Québec fixera le montant de l’indemnité définitive.

**Procédure au Tribunal administratif du Québec**

1. Dès la production au dossier du Tribunal administratif du Québec d’une déclaration détaillée égale ou supérieure à 500 000 $, que celle-ci soit ou non modifiée à la baisse par la suite, vous êtes tenu de vous faire représenter par avocat devant le Tribunal administratif du Québec si vous êtes :

1°   un représentant, un mandataire ou un tuteur ou une autre personne qui agit pour le compte d’un locataire ou d’un occupant de bonne foi, si celui-ci ne peut, pour des motifs sérieux, agir lui-même;

2°   une personne morale;

3°   une société en nom collectif ou en commandite, une association ou un autre groupement sans personnalité juridique, à moins que tous les associés ou membres n’agissent eux-mêmes ou ne mandatent l’un d’eux pour agir;

4°   le curateur public, un gardien ou un séquestre;

5°   un liquidateur, à l’exception de celui d’une succession, un syndic ou un autre représentant d’intérêts collectifs lorsque vous agissez en cette qualité.

Cette obligation ne s’applique toutefois pas :

1°   lorsque vous êtes une personne physique; ou

2°   lorsque vous remplissez ces deux conditions :

*a*)   vous êtes une personne morale, une société en nom collectif ou en commandite, une association ou un autre groupement sans personnalité juridique;

*b*)   vous avez compté sous votre direction ou votre contrôle au plus 10 personnes liées à vous par contrat de travail, et ce, en tout temps au cours de la période de 12 mois qui précède la date de l’expropriation.

1. Vous devez, dans les deux mois qui suivent la date de la signification de l’avis de libération de l’immeuble exproprié, répondre à l’avis d’expropriation et transmettre cette réponse au Tribunal administratif du Québec et à l’expropriant.
2. Vous devez, dans les quatre mois qui suivent la signification de l’avis de libération de l’immeuble exproprié, produire au dossier du Tribunal administratif du Québec votre déclaration détaillée et la notifier à l’expropriant. Votre déclaration doit indiquer le montant de l’indemnité définitive réclamé. Ce montant doit être ventilé en fonction des postes d’indemnisation applicables mentionnés au troisième alinéa de l’article 6 du présent texte.

À défaut de produire votre déclaration détaillée avant la date à laquelle est transféré le droit exproprié ou avant la date qui suit de quatre mois celle de la signification de l’avis de libération de l’immeuble exproprié, selon la plus tardive de ces dates, vous êtes présumé avoir accepté l’offre prévue dans la déclaration détaillée initiale de l’expropriant.

Le Tribunal administratif du Québec devra, sur demande de l’expropriant et en procédant sur dossier, fermer le dossier lorsqu’il n’y a aucune déclaration détaillée de votre part au dossier du Tribunal administratif du Québec et qu’aucune somme ne vous a été offerte dans la déclaration détaillée initiale de l’expropriant ou, selon le cas, que la somme offerte dans cette déclaration détaillée vous a été versée ou déposée, pour votre compte, au greffe de la Cour supérieure. L’expropriant doit vous notifier cette demande.

Malgré la fermeture de ce dossier, le Tribunal administratif du Québec pourrait vous relever du défaut de respecter le délai pour produire votre déclaration détaillée si vous lui démontrez que vous n’avez pas pu, pour des motifs raisonnables, agir plus tôt et si, à son avis, [*l’expropriant / celui pour le compte de qui l’expropriant exproprie*] n’en subit pas de préjudice grave. Lorsque vous êtes relevé de ce défaut, le dossier est alors réouvert et l’instance se poursuit conformément à la loi. Vous avez alors deux mois pour déposer votre déclaration détaillée, sans quoi vous êtes réputé avoir accepté l’offre et le Tribunal administratif du Québec ferme le dossier.

1. L’expropriant peut, dans les huit mois qui suivent la date de l’expropriation, produire au dossier une déclaration détaillée modifiée, notamment pour y ajouter les montants offerts pour les indemnités pour lesquelles il n’a pas le fardeau de la preuve. Cette déclaration détaillée modifiée doit vous être notifiée.
2. Vous pouvez, avant que ne soit rendue la décision portant sur la demande en fixation de l’indemnité définitive, modifier votre déclaration détaillée ou la retirer si cela ne retarde pas le déroulement de l’instance ou n’est pas contraire aux intérêts de la justice. Vous devrez alors notifier votre déclaration détaillée modifiée à l’expropriant ou, selon le cas, lui notifier un avis de votre intention de la retirer. L’expropriant disposera alors d’un délai de 10 jours pour vous notifier un avis d’opposition. En cas d’opposition, vous devrez déposer votre demande au Tribunal administratif du Québec pour qu’il en décide.

L’expropriant pourra en faire de même. S’il modifie ou retire sa déclaration détaillée, vous pourrez modifier votre déclaration détaillée en conséquence.

Le Tribunal administratif du Québec peut, pendant l’audience et en présence des parties, autoriser une modification ou un retrait d’une déclaration détaillée sans les formalités mentionnées précédemment.

Le Tribunal administratif du Québec peut, sur demande d’une partie notifiée à l’autre ou, le cas échéant, sur demande d’une partie présentée dans le cadre de la conférence de gestion, autoriser une prolongation des délais prévus pour déposer une déclaration détaillée ou pour la modifier ou la retirer lorsque les circonstances le justifient.

**Désistement total ou partiel de la procédure d’expropriation**

1. L’expropriant peut, avec le consentement écrit de l’exproprié, se désister totalement ou partiellement de la procédure d’expropriation en tout temps avant que le droit exproprié ne lui soit transféré.
2. Le Tribunal administratif du Québec peut, sur demande de l’expropriant, l’autoriser à se désister totalement ou partiellement de la procédure d’expropriation.

Cette demande doit être faite avant qu’un avis de transfert de droit ne soit inscrit sur le registre foncier.

1. Lorsque le désistement est total, il met fin à la procédure d’expropriation, sans toutefois mettre fin à l’instance en fixation de l’indemnité d’expropriation par laquelle le Tribunal pourra déterminer, le cas échéant, des dommages-intérêts en réparation du préjudice résultant de ce désistement.

Lorsque le désistement est partiel, il met fin seulement à la procédure d’expropriation pour le droit faisant l’objet du désistement.

Vous pouvez, dans le cadre de l’instance en fixation de l’indemnité d’expropriation et dans les six mois qui suivent la notification de l’avis de désistement ou, selon le cas, de l’état certifié de l’inscription du désistement sur le registre foncier, demander au Tribunal des dommages-intérêts en réparation du préjudice résultant de ce désistement. Vous devez notifier cette demande à l’expropriant dans ce même délai. Ces délais sont de rigueur.

Dans le cadre de cette même instance et dans les six mois qui suivent l’inscription sur le registre foncier de l’avis de désistement ou, selon le cas, de la décision autorisant un désistement total ou partiel de la procédure d’expropriation, l’expropriant peut demander au Tribunal de vous ordonner de restituer la totalité ou une partie des indemnités provisionnelles. Cette demande doit vous être notifiée dans ce même délai. Ces délais sont de rigueur.

**Transfert du droit exproprié**

1. L’expropriant peut transférer le droit exproprié en faisant inscrire sur le registre foncier un avis de transfert de droit. [*L’expropriant / Celui pour le compte de qui l’expropriant exproprie*] devient, à la date de libération inscrite sur cet avis, titulaire du droit exproprié. Préalablement à cette inscription, un avis d’intention d’inscrire un avis de transfert de droit vous sera signifié.
2. Il peut également demander à la Cour supérieure d’autoriser en tout temps le transfert du droit exproprié lorsque les conditions suivantes sont réunies :

1°   pour [*l’expropriant / celui pour le compte de qui l’expropriant exproprie*], il y a une urgence telle que tout retard du transfert du droit exproprié entraînerait pour lui un préjudice considérable;

2°   vous, l’exproprié et les autres locataires et occupants de bonne foi de l’immeuble exproprié n’en souffrez pas un préjudice irrémédiable;

3°   l’indemnité provisionnelle initiale vous a été versée ou déposée, pour votre compte, au greffe de la Cour supérieure;

4°   l’indemnité provisionnelle initiale a été versée à l’exproprié et aux autres locataires et occupants de bonne foi de l’immeuble exproprié ou déposée, pour leur compte, au greffe de la Cour supérieure.

Cette demande vous sera signifiée.

**Occupation de l’immeuble exproprié après le transfert**

1. Si vous ne libérez pas l’immeuble exproprié à la date à laquelle le droit exproprié est transféré, l’expropriant peut demander à la Cour supérieure une ordonnance d’expulsion à votre égard. Cette demande vous sera signifiée à moins que le juge n’en décide autrement.

Vous pouvez demander à la Cour supérieure, pour des motifs graves et s’il n’y a pas pour l’expropriant une urgence de nature telle que tout retard dans la prise de possession entraîne pour lui un préjudice sérieux, de vous permettre de demeurer en possession de l’immeuble exproprié pour la période et aux conditions qu’elle détermine. Cette période ne peut toutefois excéder de six mois la date de libération. Vous devez signifier cette demande à l’expropriant.

La Cour supérieure fixe le loyer dû à l’expropriant pour l’occupation de l’immeuble exproprié durant cette période.

**Paiement effectué en vertu de la Loi concernant l’expropriation**

1. Un paiement effectué en vertu de la Loi concernant l’expropriation (RLRQ, chapitre E-25) à un de vos créanciers ne constitue pas un remboursement anticipé pour lequel ce créancier peut réclamer une indemnité.