

MINISTÈRE DES TRANSPORTS

QUESTIONS/RÉPONSES

Acquisitions pour la phase III du projet de réaménagement de la route 185 en autoroute



OCTOBRE
2015



Québec 

1. Le processus d'acquisition se déroule de quelle façon?

R- Dans tous les cas d'acquisitions, le Ministère procède à l'évaluation de l'indemnité pour chaque propriété à acquérir. Au besoin, il confie des contrats à des firmes d'évaluateurs agréés. Le Ministère présente ensuite une offre au propriétaire et des rencontres de négociations s'ensuivent, en général. Lors de ces rencontres, les deux parties peuvent être accompagnées d'experts (évaluateurs agréés, experts-comptables, agronomes).

La Loi sur l'expropriation, qui régit les indemnités à verser tant aux propriétaires qu'aux locataires, prévoit aussi le remboursement d'honoraires pour certains services judiciaires ou les frais d'experts pour procéder aux évaluations.

L'acquisition d'un immeuble par le Ministère est toujours basée sur la valeur du marché pour des propriétés semblables (comparables). À ce montant peuvent s'ajouter diverses compensations, dont la valeur spéciale à l'exproprié et tous les préjudices découlant de l'expropriation permettant de remettre l'exproprié dans une situation comparable ou équivalente. Le déplacement de la propriété peut également être envisagé dans certains cas.

Dans les dossiers où il n'y a pas d'entente, selon l'urgence des travaux, le processus d'expropriation est entamé, mais les négociations continuent jusqu'à ce qu'il y ait impasse et que le dossier soit dirigé vers le Tribunal administratif du Québec pour une conciliation ou une audition.

2. Suis-je obligé de vendre ma propriété, si je suis touché par le projet?

R- Oui.

L'article 952 du Code civil du Québec énonce que :

« 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 ».

Le pouvoir d'exproprier s'exerce donc conformément à l'intérêt public.

3. Suis-je obligé de prendre un expert en évaluation pour négocier mon dossier?

R- Non.

Les frais d'experts sont reconnus par les tribunaux comme un dommage découlant directement de l'expropriation. Le ministère des Transports (MTQ) a

établi une grille pour le remboursement de ceux-ci, lors d'une entente de gré à gré et d'une entente hors cour et sur présentation d'un rapport d'évaluation conforme aux normes en vigueur. Les évaluateurs agréés sont habituellement les mieux habilités dans ce rôle, car en plus d'être membres d'un ordre professionnel, ils sont reconnus comme témoin expert auprès du Tribunal administratif du Québec (TAQ) pour les causes d'expropriation.

4. Si j'ai recours à un expert en évaluation, ai-je le droit de m'informer de l'avancement de mon dossier auprès du représentant du MTQ?

R- Oui.

Le propriétaire peut s'informer de l'état de son dossier en tout temps et il peut également demander d'assister aux séances de négociation, s'il le désire.

Lorsque le dossier est judiciairisé, les communications se font entre procureurs, mais les procureurs peuvent accepter qu'il en soit autrement.

5. Est-ce que je peux choisir le notaire qui travaillera dans mon dossier?

R- Oui.

Le propriétaire peut et doit choisir le notaire qui travaillera dans son dossier, à moins d'exception.

Tous les frais de notaire seront à la charge du MTQ, à l'exception des corrections aux titres et des règlements de successions qui auraient été nécessaires pour une éventuelle vente, que ce soit avec le MTQ ou une autre personne.

6. Est-ce que les locataires de mon immeuble ont droit à une indemnité?

R- Tout comme le propriétaire, la personne qui occupe une partie d'un immeuble exproprié à titre de locataire ou d'occupant de bonne foi a droit à une indemnité pour être compensée du préjudice lui résultant directement de l'expropriation.

La Loi sur l'expropriation prévoit que l'indemnité est forfaitairement fixée pour les dossiers résidentiels à une somme égale à trois mois de loyer et aux frais de déménagement, à moins que le locataire ou l'occupant ne démontre que les

dommages-intérêts qui résultent du préjudice qu'il a subi s'élèvent à une somme supérieure.

Les locataires agricoles, commerciaux et industriels sont indemnisés selon le préjudice subi.

7. Lors des travaux, est-ce j'ai droit à une indemnité pour les inconvénients liés aux travaux?

R- Non.

Pour qu'un dommage soit indemnisable, il doit découler directement de l'expropriation. Certains riverains seront affectés par les travaux sans être touchés par l'acquisition en partie ou en totalité de leur propriété. Donc, ce dommage ne découle pas de l'expropriation, mais bien des travaux. Aucune indemnité n'est donc reconnue à ce chapitre.

8. Qu'advient-il de l'ancienne route 185 après les travaux?

R- De façon générale, l'ancienne 185 sera convertie en chemin de desserte et l'entretien sera remis à la municipalité. Dans certains cas, celle-ci pourrait devenir un immeuble excédentaire, propriété du MTQ ou de la municipalité, dépendamment du moment de l'acquisition de cette emprise routière.

9. Lorsque le MTQ sera propriétaire de ma résidence, qu'en fera-t-il?

R- Dans les cas où le MTQ dispose d'assez de temps avant les travaux routiers, la maison est mise en vente pour être déménagée sur un autre terrain ou être démolie par l'acquéreur.

Si le MTQ ne dispose pas assez de temps avant les travaux routiers, la maison est démolie par l'entrepreneur, afin de pouvoir libérer l'emprise et réaliser les travaux routiers dans les délais prévus.

10. Si des bris surviennent à ma propriété ou à mon alimentation en eau potable lors de la réalisation des travaux que dois-je faire?

R- Le contrat pour la réalisation des travaux prévoit que l'entrepreneur est responsable de certains dommages à la propriété, soit surtout ceux liés au dynamitage.

Dans tous les cas, le propriétaire doit aviser par écrit le Centre de services du MTQ, le plus près des travaux, des dommages subis. Par la suite, une analyse du dossier sera faite et, si la responsabilité du MTQ est reconnue, un dédommagement sera offert.

11. De quel délai est-ce que je dispose entre le moment de l'entente et le moment où je dois quitter ma résidence?

R- Lors de la signature de l'entente de gré à gré, le délai pour quitter la résidence est discuté et, dans la mesure du possible, les souhaits du propriétaire sont respectés.

Lors d'une expropriation, la date de prise de possession est mentionnée à l'avis de transfert. Pour les terrains vacants, le délai est fixé à un minimum de 15 jours après la publication de l'avis de transfert. Pour les propriétés résidentielles, le MTQ tient compte du délai pour la réalisation des travaux et laisse un délai raisonnable au propriétaire. De plus, il est bon de noter que plusieurs séances de négociation ont toujours lieu avant d'en arriver à cette étape et que le propriétaire est informé tout au long du processus.

12. Après la signature d'une entente, combien de temps peut-il se passer pour voir un paiement final?

R- Lorsque le contrat de services juridiques est signé avec le notaire choisi, les délais peuvent varier de façon générale entre un et six mois entre la signature de l'entente et l'acte de vente, s'il n'y a aucun empêchement majeur à la transaction comme des problèmes avec les titres de propriété.


Mis en forme : Français (Canada)

13. Puis-je conserver le bois qui sera coupé sur ma propriété ?

R- Le propriétaire peut, au moment de négocier une entente, demander à conserver son bois. Dans ce cas, aucune valeur n'est accordée au bois et le MTQ ne paie pas le propriétaire pour qu'il le coupe.

Lorsque le terrain est acquis par le MTQ (soit avec une entente de gré à gré ou par avis de transfert de propriété), le bois appartient au MTQ, puisqu'il fait partie de l'indemnité versée alors, l'entrepreneur qui obtient le contrat de déboisement et/ou de construction de la route en dispose comme il le veut, à moins d'indication contraire dans le devis.

14. Qu'en est-il de l'impôt sur l'indemnité?



R- D'une façon générale, l'indemnité versée à un exproprié est sujette au paiement de l'impôt, comme toute autre transaction qui le serait dans un autre contexte.

Référez-vous à votre comptable pour votre dossier en particulier.

15. Puis-je être indemnisé pour un détournement permanent d'une route?

R- Selon la jurisprudence, le détournement permanent d'un chemin n'est pas indemnisable dans la mesure où le propriétaire conserve un accès sur un chemin public.

16. Qu'en est-il des frais d'avocats?

R- Il y a deux types d'honoraires, soit judiciaires et extra-judiciaires.

Les honoraires judiciaires sont payables uniquement lorsqu'il y a eu des procédures d'expropriation et sur approbation du procureur représentant le MTQ.

Les honoraires extra-judiciaires ne sont pas payables par le MTQ. Ce sont des honoraires à pourcentage ou au taux horaire qui sont chargés par l'avocat à son client, qu'il y ait expropriation ou acquisition de gré à gré.

17. Qu'est-ce que la conciliation avec le Tribunal administratif du Québec (TAQ)?

R- Lorsqu'il n'y a pas d'entente entre les deux parties sur le montant de l'indemnité d'expropriation à verser et que le dossier se dirige pour audition au TAQ, la conciliation est une façon simple et efficace de régler votre recours sans avoir à aller en audience. Elle vous permet de discuter et de négocier directement avec le représentant d'un Ministère et de vous mettre d'accord sur une solution.

La conciliation encourage le dialogue. Elle a lieu en privé, en présence d'un juge administratif qui agit comme conciliateur. Tout ce qui est dit ou écrit durant la conciliation est confidentiel.

Si la conciliation échoue, c'est-à-dire si vous n'arrivez pas à vous mettre d'accord avec le représentant du Ministère, vous avez toujours la possibilité d'aller en audience.



18. Combien d'argent est prévu au projet pour les acquisitions?

R- Tant que le processus d'acquisition n'est pas complété, les coûts ne pourront être divulgués. Toutefois, les dépenses d'acquisitions sont prévues à l'enveloppe budgétaire du projet.

