

Vos grands projets

burelleavocate.com
514-668-3530

burELLE
expropriation



Urbanisme

Environnement

Expropriation

Fiscalité



Vos grands projets
burelleavocate.com
514-668-3530

burELLE
expropriation



L'expropriation partielle – Comment et combien

M^e Martine Burelle

Dans le cadre du Congrès 2021 de l'Association des
ingénieurs municipaux du Québec

21 septembre 2021



Vos grands projets
burelleavocate.com
514-668-3530

burELLE
expropriation



QU'EST-CE QU'UNE EXPROPRIATION PARTIELLE ?

A. L'expropriation d'une portion de lot

ou

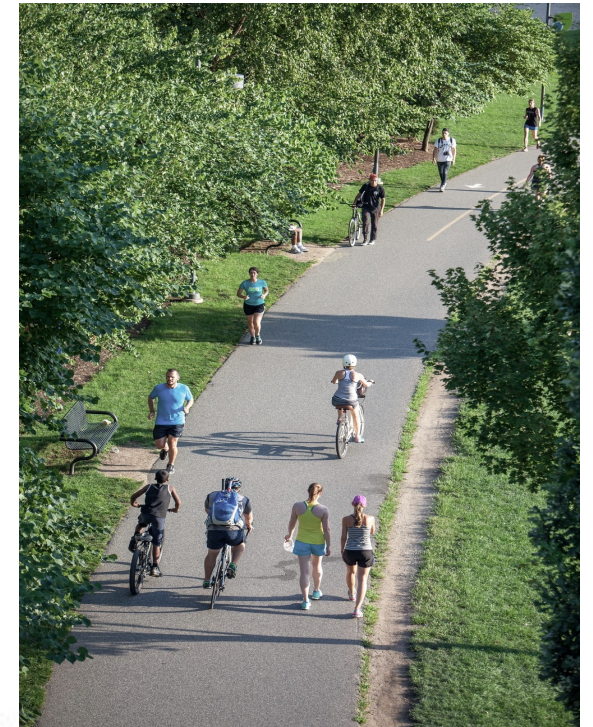
B. Le démembrement forcé du droit de propriété

L'expropriation d'une portion de lot

Élargissement d'une rue, ajout d'une voie réservée, d'un trottoir ou d'une piste cyclable ;

Aménagement d'une bretelle d'autoroute ;

Implantation d'un abribus, d'un débarcadère ou d'une voie de retournement pour véhicules d'urgence ;



Le démembrement forcé du droit de propriété

Implantation d'une conduite d'égout ou d'aqueduc ;

Enfouissement ou passage de fils électriques et médiatiques ;

Aménagement de bretelles d'autoroute ;

Aménagement de barrage hydraulique.



drummondville.ca

Vos grands projets
burelleavocate.com
514-668-3530

burELLE
expropriation

Le démembrement forcé du droit de propriété

Principaux type de servitude :

- Servitude de passage (en surface ou souterraine)
- Servitude de non-accès, d'écoulement des eaux
- Servitude d'ancrage
- Servitude d'aqueduc, de canaux
- Servitude d'égouts
- Servitude de non-construction et de puisage
- Servitude temporaire de travaux



Expropriation – Les étapes



Vos grands projets
burelleavocate.com
514-668-3530

burELLE
expropriation

Expropriation – Les étapes

1. Avis d'expropriation

ÉTAPE

Préparation de l'avis d'expropriation.

Article 40 LE

DÉLAIS USUELS

1 journée.



Vos grands projets
burelleavocate.com
514-668-3530

burELLE
expropriation

Expropriation – Les étapes

1. Avis d'expropriation

Spécificité de l'expropriation partielle

Description du lot

Expropriation totale: référence au numéro de lot visé par la procédure

Expropriation partielle: description de la portion de lot expropriée

PARCELLE 7

PARTIE DU LOT 3 152 164 CADASTRE DU QUÉBEC VILLE DE SAINT-BASILE-LE-GRAND

Un terrain de figure irrégulière, faisant partie du lot TROIS MILLION CENT CINQUANTE-DEUX MILLE CENT SOIXANTE-QUATRE (3 152 164 partie) du cadastre officiel du Québec, circonscription foncière de Chambly, décrit comme suit :

Commençant au repère géodésique numéro 74K0387;

De là, vers le Sud, selon un gisement de 177°39'53", une distance de mille cent quarante mètres et soixante-six centièmes (1 140,66 m), jusqu'à un point étant appelé le "POINT DE DÉPART";

De là, vers le Sud-Ouest, longeant la limite Sud-Est du lot 3 152 164, selon un gisement de 207°57'43", une distance de trente-trois mètres et soixante-sept centièmes (33,67 m), borné dans cette limite par une partie du lot 2 770 108 étant la parcelle numéro 6;

Expropriation – Les étapes

1. Avis d'expropriation

ÉTAPE

Signification et publication de l'avis d'expropriation au propriétaire et aux détenteurs de droit réel, le cas échéant.

Articles 40.1 LE et 42

DÉLAIS USUELS

1 à 4 semaines.

Depuis la COVID, le TAQ peut mettre jusqu'à 14 jours pour ouvrir les dossiers.

Le Bureau de la publicité des droits peut refuser un avis pour des raisons frivoles. Il faut le prévoir dans les délais.

Vos grands projets
burelleavocate.com
514-668-3530

burELLE
expropriation

Expropriation – Les étapes

1. Avis
d'expropriation

2. Comparution

ÉTAPE

Comparution du propriétaire au TAQ et dénonciation de la liste des locataires ou des occupants.

Article 41 LE

DÉLAIS USUELS

Dans les 15 jours de la signification. Il n'y a pas de conséquences réelles à ne pas respecter ce délai.

Vos grands projets
burelleavocate.com
514-668-3530

burELLE
expropriation

Expropriation – Les étapes

1. Avis
d'expropriation

2. Comparution

**3. Dénonciation
aux locataires**

ÉTAPE

Signification des avis de dénonciation de l'existence d'un avis d'expropriation aux locataires et occupants de bonne foi.

Article 45

DÉLAIS USUELS

Dans les 15 jours de la réception de la liste des locataires. Il n'y a pas de conséquences réelles à ne pas respecter ce délai.



Vos grands projets
burelleavocate.com
514-668-3530

burELLE
expropriation

Le démembrement forcé du droit de propriété

Expropriation partielle

1. Avis
d'expropriation

2. Comparution

**3. Dénonciation
aux locataires**

Notification aux locataires?

Pas de distinction dans la *Loi sur l'expropriation*
pour l'expropriation partielle



Vos grands projets
burelleavocate.com
514-668-3530

burELLE
expropriation

Expropriation – Les étapes

1. Avis
d'expropriation

2. Comparution

3. Dénonciation
aux locataires

**4. Contestation
du droit à
l'expropriation**

ÉTAPE

Signification par le propriétaire d'une requête en contestation de l'avis d'expropriation devant la Cour supérieure.

Article 44

DÉLAIS USUELS

Dans les 30 jours suivant la publication de l'avis d'expropriation.



Vos grands projets
burelleavocate.com
514-668-3530

burELLE
expropriation

Expropriation – Les étapes

ÉTAPE

1. Avis
d'expropriation

2. Comparution

3. Dénonciation
aux locataires

**4. Contestation
du droit à
l'expropriation**

Mise en état, instruction et jugement dans le dossier de contestation en Cour supérieure.

DÉLAIS USUELS

Le mieux : 6 à 12 mois (3 à 6 mois pour un règlement négocié). Nous recommandons de présenter une requête en rejet dans tous les dossiers (taux de succès de 50 %).

Le pire : 10 ans (Cour supérieure, Cour d'appel et Cour suprême du Canada). Possibilité de prendre possession malgré la contestation.



Vos grands projets
burelleavocate.com
514-668-3530

burELLE
expropriation

Expropriation – Les étapes

ÉTAPE

1. Avis d'expropriation
2. Comparution
3. Dénonciation aux locataires
4. Contestation du droit à l'expropriation
- 5. Offre détaillée**

Notification d'une offre détaillée au propriétaire.

Article 46 LE

DÉLAIS USUELS

La Loi prévoit que l'offre est notifiée dans les 60 jours de la publication de l'avis d'expropriation (même délai pour la production de la réclamation de l'exproprié). Aucune conséquence en cas de non-respect.

L'offre est notifiée lorsque l'on obtient l'opinion de l'expert.

L'offre doit être notifiée avant le transfert de propriété.

Une mise à jour de l'offre peut être faite en tout temps par la suite.

Expropriation – Les étapes

- 
1. Avis d'expropriation
 2. Comparution
 3. Dénonciation aux locataires
 4. Contestation du droit à l'expropriation
 5. Offre détaillée
 - 6. Indemnité provisionnelle**

ÉTAPE

Notification d'une requête pour faire fixer l'indemnité provisionnelle des locataires. Audition de celle-ci. Transmission d'un chèque ou dépôt de l'indemnité provisionnelle à la Cour.

Article 53.13

DÉLAIS USUELS

Le mieux : 1 à 3 mois.
Le pire : 3 à 12 mois.



Vos grands projets
burelleavocate.com
514-668-3530

burelle
expropriation

Expropriation – Les étapes

- 
1. Avis d'expropriation
 2. Comparution
 3. Dénonciation aux locataires
 4. Contestation du droit à l'expropriation
 5. Offre détaillée
 - 6. Indemnité provisionnelle**

ÉTAPE

Transmission d'un chèque à l'avocat du propriétaire ou dépôt de l'indemnité provisionnelle à la cour.

Articles 53.4 et 53.11 LE

DÉLAIS USUELS

Délai d'émission du chèque et messenger



Vos grands projets
burelleavocate.com
514-668-3530

burELLE
expropriation

Expropriation – Les étapes

1. Avis d'expropriation
2. Comparution
3. Dénonciation aux locataires
4. Contestation du droit à l'expropriation
5. Offre détaillée

6. Indemnité provisionnelle

Expropriation partielle

Valeur de l'indemnité provisionnelle: 70% de la valeur au rôle d'évaluation foncière

Que faire lorsque le nouveau lot n'est pas encore porté au rôle de la municipalité? Règle de trois au prorata de la superficie



Vos grands projets
burelleavocate.com
514-668-3530

burELLE
expropriation

Expropriation – Les étapes

- 
1. Avis d'expropriation
 2. Comparution
 3. Dénonciation aux locataires
 4. Contestation du droit à l'expropriation
 5. Offre détaillée
 6. Indemnité provisionnelle
 - 7. Avis de transfert**

ÉTAPE

Signification de l'avis de transfert de propriété au propriétaire et publication au bureau de la publicité des droits.

Article 53.5 LE

DÉLAIS USUELS

L'avis de transfert ne peut être publié avant qu'une période de 3 mois se soit écoulée depuis la publication de l'avis d'expropriation. Il faut compter le délai de transmission par huissier des procédures à l'exproprié (et non à son avocat). Le Bureau de la publicité des droits peut refuser un avis de transfert pour des raisons frivoles. Il faut le prévoir dans les délais.



Vos grands projets
burelleavocate.com
514-668-3530

burELLE
expropriation

Expropriation – Les étapes

1. Avis
d'expropriation

2. Comparution

3. Dénonciation
aux locataires

4. Contestation
du droit à
l'expropriation

5. Offre détaillée

6. Indemnité
provisionnelle

**7. Avis de
transfert**

ÉTAPE SPÉCIFIQUE À L'EXPROPRIATION PARTIELLE

Nécessité d'une **opération cadastrale**
(art. 3042, Code civil du Québec).

Création de deux lots.

Transfert de propriété possible seulement
lorsque le nouveau lot est déposé au
cadastre.

DÉLAIS USUELS

En théorie : 21 jours
Réal : Un à trois mois.



Vos grands projets
burelleavocate.com
514-668-3530

burelle
expropriation

Expropriation – Les étapes

- 
1. Avis d'expropriation
 2. Comparution
 3. Dénonciation aux locataires
 4. Contestation du droit à l'expropriation
 5. Offre détaillée
 6. Indemnité provisionnelle
 7. Avis de transfert
 - 8. Prise de possession**

ÉTAPE

Signification à l'expropriant par le propriétaire ou l'un des locataires d'une requête pour repousser la date de prise de possession de l'immeuble exproprié en Cour supérieure.

Article 53.14 LE

DÉLAIS USUELS

Au maximum, 15 jours après la signification de l'avis de transfert au propriétaire et de l'avis de dénonciation de l'avis de transfert aux locataires.

Entendu rapidement, car équivaut à une demande d'injonction.

Le délai accordé ne peut dépasser 6 mois.



Vos grands projets
burelleavocate.com
514-668-3530

burelle
expropriation

Expropriation – Les étapes

- 
1. Avis d'expropriation
 2. Comparution
 3. Dénonciation aux locataires
 4. Contestation du droit à l'expropriation
 5. Offre détaillée
 6. Indemnité provisionnelle
 7. Avis de transfert
 - 8. Prise de possession**

ÉTAPE

Prise de possession des lieux par l'expropriant et départ du propriétaire et des locataires.

Article 55.1 LE

DÉLAIS USUELS

15 jours après la publication de l'avis de transfert ou 15 jours après l'expiration de la période d'occupation additionnelle, le cas échéant.



Vos grands projets
burelleavocate.com
514-668-3530

burelle
expropriation

Expropriation – Les étapes

ÉTAPE

Visite des lieux par le banc du TAQ qui entendra le dossier au fond.

DÉLAIS USUELS

Habituellement, les lieux sont visités par les juges avant la modification de l'état.

1. Avis d'expropriation
2. Comparution
3. Dénonciation aux locataires
4. Contestation du droit à l'expropriation
5. Offre détaillée
6. Indemnité provisionnelle
7. Avis de transfert
8. Prise de possession
- 9. Fixation de l'indemnité**

Vos grands projets
burelleavocate.com
514-668-3530

burELLE
expropriation

Expropriation – Les étapes

- 
1. Avis d'expropriation
 2. Comparution
 3. Dénonciation aux locataires
 4. Contestation du droit à l'expropriation
 5. Offre détaillée
 6. Indemnité provisionnelle
 7. Avis de transfert
 8. Prise de possession
 - 9. Fixation de l'indemnité**

ÉTAPE

Audition relativement à l'indemnité définitive du propriétaire devant le TAQ.

Audition relativement à l'indemnité définitive des locataires.

DÉLAIS USUELS

Une audition peut être fixée dans les 12 mois suivants le transfert de propriété, même si elle est de longue durée, selon les disponibilités des parties. Plus il y a d'experts, plus il est difficile de fixer rapidement.



Vos grands projets
burelleavocate.com
514-668-3530

burELLE
expropriation

Expropriation – Les étapes

- 
1. Avis d'expropriation
 2. Comparution
 3. Dénonciation aux locataires
 4. Contestation du droit à l'expropriation
 5. Offre détaillée
 6. Indemnité provisionnelle
 7. Avis de transfert
 8. Prise de possession
 - 9. Fixation de l'indemnité**

ÉTAPE

Jugements sur l'indemnité définitive du propriétaire et des locataires.

Article 146 LJA

DÉLAIS USUELS

3 mois après l'audition, à moins d'autorisation du président du Tribunal.



Vos grands projets
burelleavocate.com
514-668-3530

burelle
expropriation

Expropriation – Les étapes

- 
1. Avis d'expropriation
 2. Comparution
 3. Dénonciation aux locataires
 4. Contestation du droit à l'expropriation
 5. Offre détaillée
 6. Indemnité provisionnelle
 7. Avis de transfert
 8. Prise de possession
 - 9. Fixation de l'indemnité**

ÉTAPE

Processus d'appel

Article 159 et suivant LJA

DÉLAIS USUELS

18 mois. Plus si l'on suit toutes les étapes possibles : demande de révision à TAQ2, Cour du Québec, Cour supérieure, Cour d'appel, Cour suprême du Canada



Vos grands projets
burelleavocate.com
514-668-3530

burELLE
expropriation

Expropriation – *Loi sur l'accélération de certains projets d'infrastructure*



Vos grands projets
burelleavocate.com
514-668-3530

burELLE
expropriation

Expropriation – *Loi sur l'accélération de certains projets d'infrastructure*

1. Avis
d'expropriation

2. Comparution

3. Dénonciation
aux locataires

~~4. Contestation
du droit à
l'expropriation~~

5. Offre détaillée

6. Indemnité
provisionnelle

7. Avis de
transfert

8. Prise de
possession

9. Fixation de
l'indemnité

Allègements procéduraux
visant à réduire les délais

Impossibilité de contester le droit à
l'expropriation en Cour supérieure

Vos grands projets
burelleavocate.com
514-668-3530

burELLE
expropriation

Expropriation – *Loi sur l'accélération de certains projets d'infrastructure*

- 
1. Avis d'expropriation
 2. Comparution
 3. Dénonciation aux locataires
 4. ~~Contestation du droit à l'expropriation~~
 5. Offre détaillée
 6. ~~Indemnité provisionnelle~~
 7. Avis de transfert
 8. Prise de possession
 9. Fixation de l'indemnité

Allègements procéduraux
visant à réduire les délais

Écarte le mécanisme de fixation des
indemnités provisionnelles d'un
commerce ou d'une industrie par le TAQ

Fixées par le ministre des Transports



Vos grands projets
burelleavocate.com
514-668-3530

burELLE
expropriation

Expropriation – *Loi sur l'accélération de certains projets d'infrastructure*

1. Avis
d'expropriation

2. Comparution

3. Dénonciation
aux locataires

~~4. Contestation
du droit à
l'expropriation~~

5. Offre détaillée

~~6. Indemnité
provisionnelle~~

7. Avis de
transfert

**8. Prise de
possession**

9. Fixation de
l'indemnité

Allègements procéduraux
visant à réduire les délais

Écarte le droit du propriétaire ou du
locataire de demeurer en possession du
bien.



Vos grands projets
burelleavocate.com
514-668-3530

burelle
expropriation

Fixation de l'indemnité principale (immobilière)



Vos grands projets
burelleavocate.com
514-668-3530

burELLE
expropriation



Fixation de l'indemnité principale (immobilière)

Comment établir la valeur d'une portion de lot seulement ?

Pour l'expropriant, la procédure conduit à l'acquisition d'un immeuble de faible superficie.

Pour l'exproprié, il s'agit de la déconstruction de son immeuble original, d'une superficie beaucoup plus grande.





Fixation de l'indemnité principale (immobilière)

Comment établir la valeur d'une portion de lot seulement ?

- a) Un propriétaire ne voudrait pas distraire volontairement une parcelle de configuration inhabituelle de sa propriété
- b) Il n'y a pas de marché pour des parcelles de ces tailles





Fixation de l'indemnité principale (immobilière)

Méthode d'évaluation a évolué

De la « formule Blackstock » à la « théorie du plus grand ensemble »
Survol de l'évolution jurisprudentielle



Fixation de l'indemnité principale (immobilière)

La formule Blackstock : bonification de 150% de la valeur de l'emprise

- Établissement de la valeur de la totalité de l'immeuble
- Valeur de la portion exproprié est ensuite établie au prorata de sa superficie
- **Bonification:** cette valeur est bonifiée à 150% de la valeur de l'emprise pour indemniser l'exproprié des dommages subis





Fixation de l'indemnité principale (immobilière) – la théorie du plus grand ensemble

L'arrêt Bonaventure

- On passe à l'application de la « théorie du plus grand ensemble »
- À quoi sert le plus grand ensemble?
- À fixer le taux unitaire sur lequel sera basée la valeur de la portion expropriée

Fixation de l'indemnité principale (immobilière) – la théorie du plus grand ensemble

L'arrêt Kerr – le raffinement de la théorie

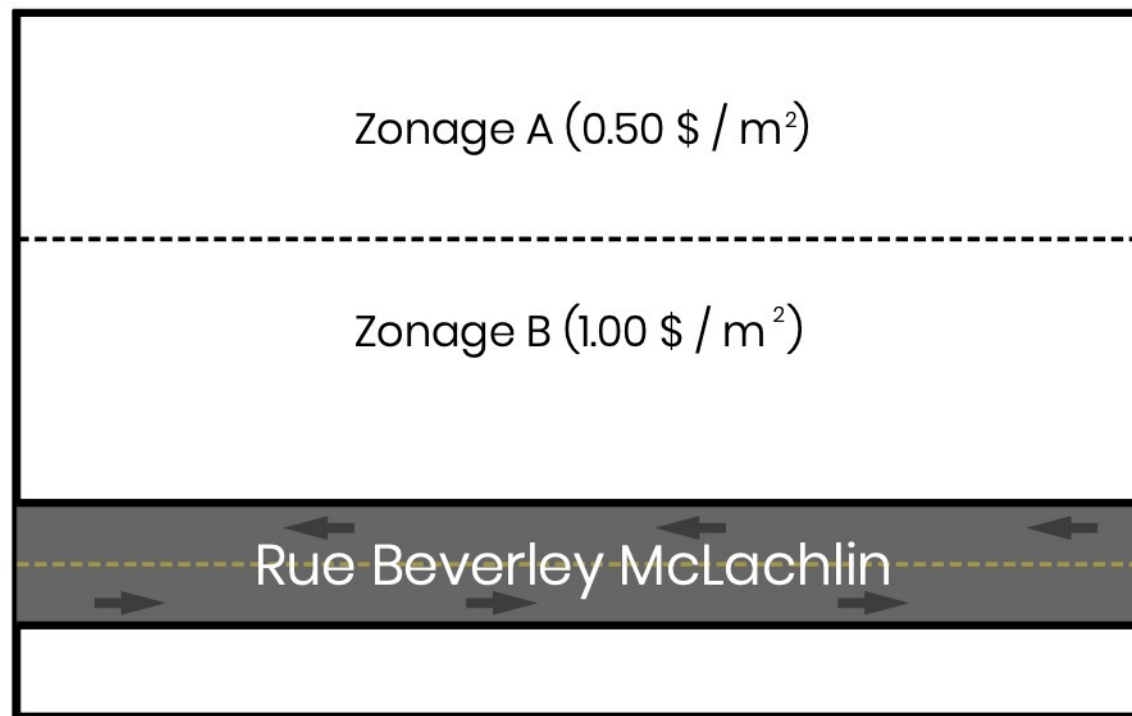
Comment détermine-t-on le plus grand ensemble duquel sera basé le taux unitaire?

Faits de l'arrêt: l'immeuble de l'exproprié, d'une superficie très importante, avant son morcellement, était affecté de deux zonages. L'usage le meilleur et le plus profitable de celui-ci n'était donc pas homogène.



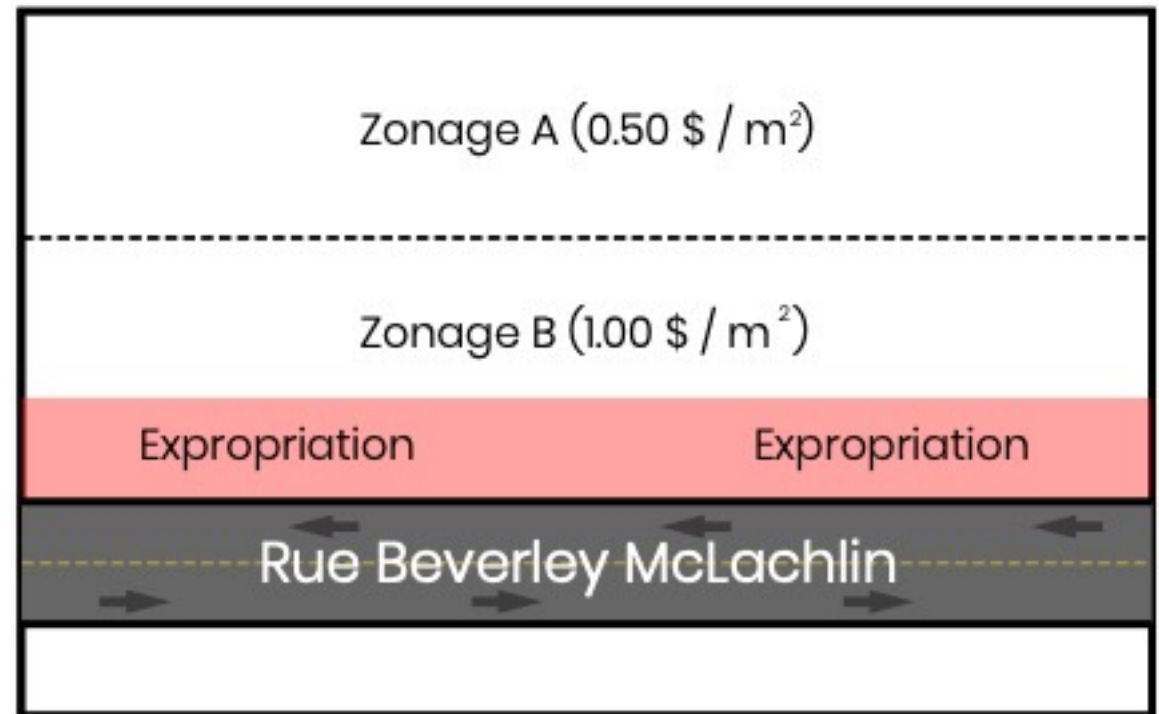
Fixation de l'indemnité principale (immobilière) – la théorie du plus grand ensemble

L'arrêt Kerr



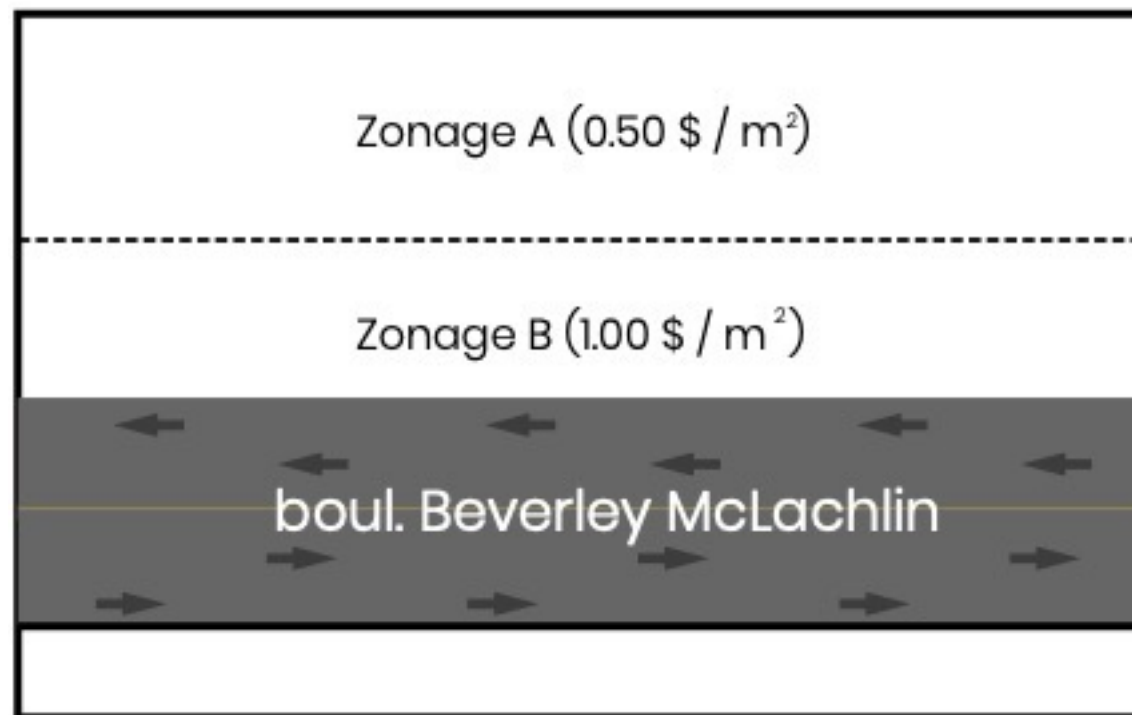
Fixation de l'indemnité principale (immobilière) – la théorie du plus grand ensemble

L'arrêt Kerr



Fixation de l'indemnité principale (immobilière) – la théorie du plus grand ensemble

L'arrêt Kerr





Fixation de l'indemnité principale (immobilière) – la théorie du plus grand ensemble

L'arrêt Kerr

On ne retient comme plus grand ensemble que la partie avant de l'immeuble, concluant que c'est de celle-ci qu'était extraite la bande de terrain requise pour l'élargissement de la route.

Fixation de l'indemnité principale (immobilière) – la théorie du plus grand ensemble

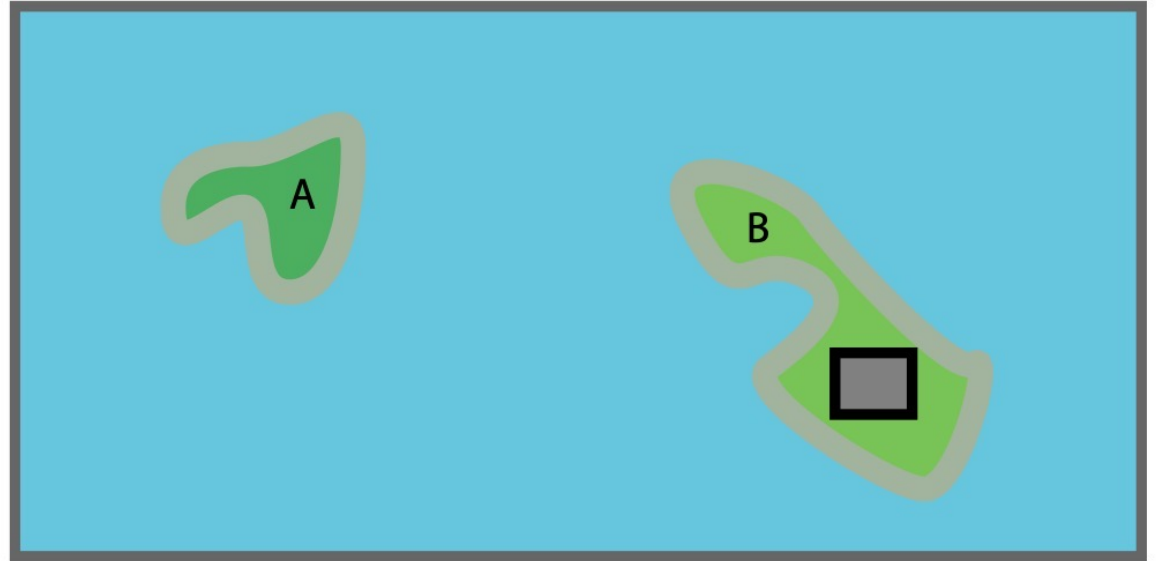
L'arrêt Kerr – les critères permettant l'identification de l'ensemble

1. Homogénéité de l'usage
2. Contiguïté
3. Unité de titre ou de propriétaire

Fixation de l'indemnité principale (immobilière) – la théorie du plus grand ensemble

Contiguïté

Un tribunal américain a déjà autorisé l'application de la théorie du plus grand ensemble, dans le cas où la portion expropriée était située sur une île distincte de celle où l'on retrouvait son « résidu ».

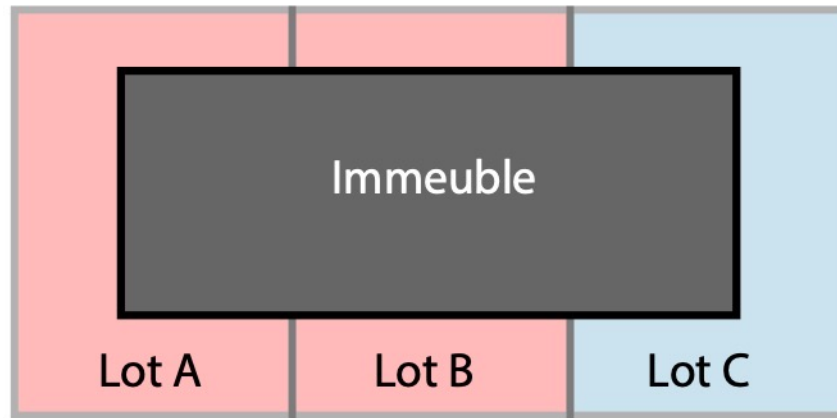


 Ile A : matière première

 Ile B : usine de transformation

Fixation de l'indemnité principale (immobilière) – la théorie du plus grand ensemble

Unité de titres



- Pleine propriété
- Bail emphytéotique



- Mme X propriétaire
- M. Y propriétaire
- XYZ propriétaire

Fixation de l'indemnité principale (immobilière) – valeur d'une servitude permanente

Comment fixer la valeur d'une servitude?

Vos grands projets
burelleavocate.com
514-668-3530

burELLE
expropriation

Fixation de l'indemnité principale (immobilière) – valeur d'une servitude permanente

Méthode de fixation de l'indemnité immobilière

1. Fixation du taux unitaire du plus grand ensemble auquel appartient l'emprise
2. Application du taux unitaire à l'emprise
3. Détermination du **taux de dépréciation**: à quel degré la servitude affecte le droit de propriété?

Exemple – taux de dépréciation de 80%, valeur de 2\$ m²

$$1000 \text{ m}^2 \times 2\$ \times 80\% = 1\,600\$$$

Fixation de l'indemnité principale (immobilière) – valeur d'une servitude permanente

Facteurs déterminant le taux de dépréciation

- Type de servitude
- Fréquence d'utilisation
- Importance des restrictions qu'elle impose
- Localisation sur la propriété
- Impacts sur utilisation actuelle et future

Fixation de l'indemnité principale (immobilière) – valeur d'une servitude permanente

Dépréciation selon les types de servitude

Non-accès

Cas par cas

Conduites

50% (tendance)

Transport d'électricité

90% (tendance)

Écoulement des eaux (drainage)

Aucune tendance

Fixation de l'indemnité principale (immobilière) – valeur d'une servitude permanente

Valeur d'une servitude lorsque l'immeuble est déjà affecté par une servitude

- TAQ en tient généralement compte

Évaluation des dommages (indemnité accessoire)

Outre la valeur de l'immeuble, l'exproprié a droit à des dommages. Lesquels sont propres à l'expropriation partielle ?



Vos grands projets
burelleavocate.com
514-668-3530

burELLE
expropriation

Évaluation des dommages (indemnité accessoire)

Droit à l'indemnisation

- Préjudice directement causé par l'expropriation
- Fardeau de preuve de l'exproprié
- Doit établir un **lien de causalité**

Évaluation des dommages (indemnité accessoire)

Domage au résidu – rapprochement

- Exemple: emprise routière empiète sur le résidu
- Conséquence possible: immeuble devient dérogatoire à la réglementation d'urbanisme
- Impossibilité de reconstruction en cas de sinistre, assurabilité
- Dérogation mineure possible, mais perte de valeur

Évaluation des dommages (indemnité accessoire)

Domage au résidu – déplacement

- Si construction devient inutilisable en raison de l'expropriation
- Minimisation des dommages: déplacement plutôt que reconstruction **si possible**
- Déplacement peut être ordonné par le Tribunal (article 60, *Loi sur l'expropriation*)
- Peut être demandé par l'expropriant ou l'exproprié

Évaluation des dommages (indemnité accessoire)

Domage au résidu – perte de profits

- Impacts des travaux réalisés sur le commerce situé sur le résidu
- Baisse d'achalandage

Évaluation des dommages (indemnité accessoire)

Domage au résidu – requête en expropriation totale

- Deux critères (article 65, *Loi sur l'expropriation*)
 1. « Partie restante »
 - Théorie du plus grand ensemble : unité d'usage et de contrôle et contiguïté
 2. Ne peut plus être « convenablement utilisée »
 - Test subjectif

Évaluation des dommages (indemnité accessoire)

Domage au résidu – autres dommages

- Coût d'un nouveau certificat de localisation
- Remise en état de l'immeuble



Conclusion

- Expropriation d'une parcelle, même très petite, peut avoir des conséquences importantes
- Manque de souplesse dans la *Loi sur l'expropriation*: réforme à venir



Vos grands projets
burelleavocate.com
514-668-3530

burELLE
expropriation