

ACQUISITION D'IMMEUBLES À DES FINS GOUVERNEMENTALES

Québec 

Le présent dépliant s'adresse tant aux propriétaires qu'aux locataires qui doivent, à la demande du ministre des Transports du Québec, céder ou déplacer leur bien au bénéfice de l'État.

LA LÉGISLATION

La Loi sur la voirie prévoit que tout bien peut être acquis soit de gré à gré ou par expropriation.

Le ministre peut louer, échanger ou acquérir de gré à gré ou par expropriation tout bien au bénéfice de l'État, notamment en vue de la construction ou de la modification d'une route.

L'acquisition de gré à gré

ENTENTE AVEC LE PROPRIÉTAIRE

À l'occasion de la première visite d'un représentant du ministre chez un propriétaire pour l'informer des procédures d'acquisition, celui-ci effectue un relevé du bien immobilier (terrain et bâtiments) et des améliorations (ex. : arbres, gazon). Le propriétaire reçoit habituellement une offre d'indemnité dans les semaines qui suivent.

Lorsqu'il y a entente entre le propriétaire et le représentant du ministre, les deux parties remplissent le formulaire intitulé *Projet d'entente*. Par la suite, un contrat notarié officialise la transaction. Les honoraires du notaire sont acquittés par le ministre des Transports.

ENTENTE AVEC LE LOCATAIRE

La législation reconnaît le droit d'un locataire à une indemnité selon les préjudices subis. Ce dernier doit démontrer la nature de ceux-ci et négocier la compensation en conséquence.

L'acquisition par expropriation

S'il n'y a pas d'entente possible entre les parties, le ministre peut amorcer le processus d'expropriation. Les dispositions légales qui régissent l'expropriation sont contenues dans la Loi sur l'expropriation. Les étapes du processus sont les suivantes :

- Un avis d'expropriation est d'abord signifié par huissier au propriétaire. Généralement, le ministre joint à l'avis d'expropriation une offre détaillée. Le propriétaire a la responsabilité de fournir par écrit à l'expropriant la liste des locataires et des occupants de l'immeuble exproprié afin que ceux-ci puissent être indemnisés, s'il y a lieu.
- L'avis d'expropriation est publié au Bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière où se trouve le bien à exproprier et il est ensuite déposé au Tribunal administratif du Québec.

Une fois ces étapes réalisées, l'exproprié est appelé à comparaître devant le Tribunal administratif du Québec. Un accusé de réception peut être adressé au Tribunal en guise de comparution.

Durant le processus d'expropriation, si l'exproprié accepte l'offre ou conclut une entente à la suite de négociations, le ministre procède à la signature du contrat notarié, comme dans le cas d'une acquisition de gré à gré. Le dossier du Tribunal administratif du Québec est clos à la suite de la production d'une déclaration de règlement hors cours.

Les biens expropriés appartiennent au ministre des Transports lorsque l'inscription d'un avis de transfert de propriété a été effectuée au Bureau de la publicité des droits. Cette inscription est toutefois conditionnelle au versement de l'indemnité provisionnelle (70 % de l'offre ou de l'évaluation municipale) à l'exproprié ou à son dépôt à la Cour supérieure et qu'un délai de 90 jours se soit écoulé depuis l'inscription de l'avis d'expropriation.

Le ministre ne peut prendre possession du bien exproprié avant un délai d'au moins 15 jours suivant l'inscription de l'avis de transfert de propriété.

Si l'exproprié refuse l'offre du ministre, il doit soumettre sa réclamation au Tribunal administratif du Québec. Les parties doivent établir le bien-fondé de leurs positions devant le Tribunal, et c'est ce dernier qui déterminera l'indemnité à verser.

Les honoraires

Dans le cas d'une acquisition de gré à gré ou par expropriation, le propriétaire peut retenir les services d'un expert en évaluation. Les honoraires payés pour cette expertise sont remboursés par le ministre des Transports selon des tarifs à pourcentage préétablis.

Les honoraires d'avocat ne sont pas payés par le ministre, à l'exception des honoraires judiciaires fixés par le Tribunal administratif du Québec.

Information

Le ministère des Transports compte plusieurs directions territoriales desservant l'ensemble du territoire du Québec. Dans chaque direction, des représentants du ministre peuvent fournir aux citoyens tous les renseignements additionnels.

www.mtq.gouv.qc.ca

La présente publication a été réalisée par le Service de l'expertise immobilière de la Direction des ressources financières et éditée par la Direction des communications du ministère des Transports du Québec.

Mars 2003

An English version of this document is available upon request.