

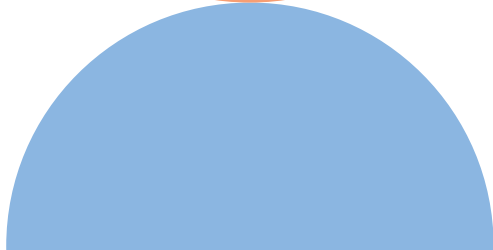
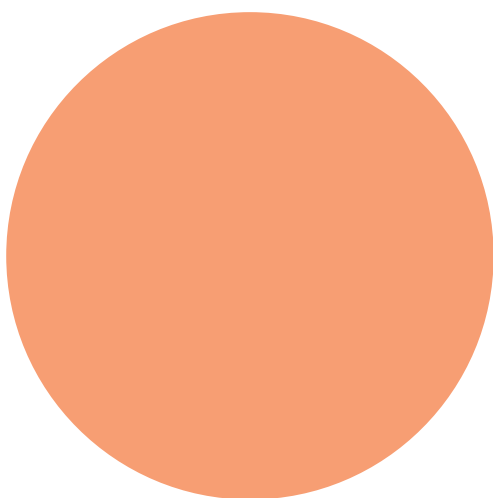
19 septembre 2023

CTE - 016M  
C. P. PL 22  
Loi concernant  
l'expropriation

# Consultations particulières sur le projet de loi n° 22, Loi concernant l'expropriation

# Table des matières

|  |           |
|--|-----------|
| <b>Contexte</b>  | <b>3</b>  |
| <hr/>  |           |
| <b>1. Le point décisif : la valeur marchande selon l'usage</b>           | <b>4</b>  |
| <hr/>  |           |
| <b>2. Indemnité pour préjudice matériel lié à un projet d'entreprise</b> | <b>5</b>  |
| <hr/>  |           |
| <b>3. Environnement</b>  | <b>7</b>  |
| <hr/>  |           |
| <b>Conclusion</b>  | <b>14</b> |
| <hr/>  |           |
| <b>Annexe</b>  |           |
| <b>Tableau technique – autres demandes</b>                               |           |
| Articles 88, 93, 94, 95, 96, 117, 119                                    | <b>15</b> |



# Contexte

**La Ville de Laval accueille positivement le projet de loi n° 22 – Loi concernant l’expropriation que M<sup>me</sup> Geneviève Guilbault, ministre des Transports et de la Mobilité durable, a présenté à l’Assemblée nationale du Québec le 25 mai 2023. Une réforme était attendue, et la réalité de plusieurs grandes villes s’est transformée depuis la première version de la Loi sur l’expropriation.**

Le projet de loi, dans sa forme actuelle, créera un très bon équilibre entre les droits des expropriés et ceux des contribuables. Ultimement, cet équilibre favorisera, entre autres, le déploiement des projets collectifs reliés à l’environnement et au logement social.

Le projet de loi offrira aux parties impliquées une meilleure prévisibilité en matière de coûts et de délais d’acquisition. Il fournira une conception bien actuelle du droit de propriété en déterminant que l’indemnité immobilière est basée sur la valeur marchande. Il soutient le bien commun en établissant les critères pour déterminer l’usage le meilleur et le plus profitable (UMPP), lequel sert à déterminer la base d’évaluation du droit exproprié. Il viendra baliser les différentes approches d’indemnisation selon lesquelles l’indemnité définitive est déterminée. Finalement, il fournira des solutions en ce qui a trait à l’indemnité pour préjudice matériel lié à un projet d’entreprise.

Pour la collectivité, ce projet de loi se traduira notamment par une compréhension plus aisée du droit applicable, une plus grande prévisibilité et, ultimement, par une réduction des délais et des coûts d’expropriation. Pour les corps expropriants, le projet de loi permettra également la réalisation de travaux préparatoires, ce qui devrait permettre à ces derniers de prendre des décisions d’acquisition de façon plus éclairée.

Le projet de loi vise également à prévoir un certain encadrement pour les dossiers d’expropriation déguisée, lesquels constituent un enjeu actuel majeur pour la Ville de Laval et les autres municipalités québécoises. Certains récents développements jurisprudentiels ont nécessairement comme effet de freiner les efforts des municipalités en matière de protection de l’environnement et d’aménagement du territoire.

Les changements apportés par le projet de loi n° 22 soutiendront la Ville dans le déploiement de sa vision stratégique *Laval 2035 : urbaine de nature* – laquelle est avant tout celle du territoire et de la collectivité qui l’habite. Également, le projet de loi n° 22 répond aux besoins propres au contexte de Laval, qui a adopté son Code de l’urbanisme dans la dernière année – un virage majeur permettant d’assurer la cohérence des constructions et des aménagements avec le paysage urbain. C’est donc dans la visée d’éviter toute ambiguïté et pour soutenir la portée de ce projet de loi que la Ville propose certaines modifications ou précisions à des articles.



# Le point décisif: la valeur marchande selon l'usage

L'un des changements majeurs par rapport à la loi actuelle est que l'indemnité immobilière ne sera plus basée sur la valeur au propriétaire. Au cours des dernières années, les villes ont fait plusieurs demandes de modification de la loi afin que l'acquisition par expropriation puisse se faire sur la base de la juste valeur marchande.

Il faut rappeler que la Loi sur l'expropriation (1973) a subi sa dernière révision majeure en 1983, donc 10 ans après sa création. Depuis, de nombreux cas devant les tribunaux ont donné lieu à des indemnités beaucoup trop importantes, ce qui fait nécessairement en sorte que moins de ressources financières peuvent être accordées à l'aménagement du territoire, au transport ainsi qu'à la préservation des milieux naturels.

Ainsi, le calcul de l'indemnité immobilière basé sur la valeur marchande favorise l'intérêt collectif tout en réparant adéquatement le préjudice causé par l'expropriation. Il s'agit sans contredit d'un gain pour la Ville de Laval, notamment en ce qui a trait à la réduction potentielle des coûts d'acquisition et des risques d'un jugement accordant une indemnité trop importante au détriment de l'intérêt collectif.

Il serait prudent toutefois de préciser, au 3<sup>e</sup> alinéa de l'article 84, que lorsque la valeur marchande du droit exproprié est établie sur la base des revenus de l'entreprise, aucune indemnité de fermeture d'une entreprise n'est applicable. Cela permettrait d'éliminer le risque que l'expropriant soit tenu de verser une forme de double indemnité, notamment dans le cas où la valeur de l'entreprise se confond avec la valeur de l'immeuble (par exemple, dans le cas d'un hôtel, d'une station-service ou encore d'un centre de ski).

Des précisions devraient, selon la Ville de Laval, également être apportées à l'article 85, dont le libellé

semble favoriser l'utilisation de la méthode du coût même dans les cas où elle n'est pas la plus appropriée. Cet article établit que la valeur marchande d'un droit correspond à la somme de la valeur de ce droit établie et du surplus de valeur qu'apportent à ce droit les améliorations au terrain et les aménagements paysagers présents à la date de l'expropriation, mais non considérés dans l'établissement de la valeur de ce droit. Ainsi, le ou les choix de la méthode d'évaluation (coût, comparaison ou revenu) de la valeur marchande du droit exproprié ne devraient pas être déterminés. Rappelons que la jurisprudence a fait en sorte, avec le principe de valeur au propriétaire, que la méthode du coût est souvent privilégiée alors que d'autres méthodes sont parfois plus pertinentes.

## Définition de l'UMPP et notion d'usage

Le concept de l'usage le meilleur et le plus profitable (UMPP), à la base de toute évaluation, est défini à l'article 87 du projet de loi. Il s'agit également de l'un des plus importants changements, en comparaison avec la loi actuelle. Cela fera en sorte, de manière générale, que les coûts d'expropriation seront réduits et que le versement d'indemnités trop importantes sera évité dans certains dossiers.

En effet, l'UMPP devra maintenant être établi en fonction des lois et règlement en vigueur à la date d'expropriation, en plus de pouvoir se concrétiser dans les trois années suivant la date d'expropriation. Concrètement, cela pourra mettre une barrière aux réclamations et aux jugements basés sur un hypothétique changement de zonage ou un hypothétique projet de développement. Notamment, mentionnons les dossiers impliquant des projets de redéveloppement de terrain de golf qui ne sont pas autorisés

en fonction du zonage en vigueur. De plus, il sera possible d'évaluer une propriété en fonction de l'usage en place: dans le cas d'un centre commercial de deuxième ordre avec des baux à long terme, par exemple, la partie expropriée ne pourrait pas alléguer que l'UMPP est pour un redéveloppement résidentiel.

La Ville suggère toutefois que le critère «se concrétise dans les trois ans», au 4<sup>e</sup> alinéa, soit précisé, puisque celui-ci peut porter à interprétation. Il serait préférable d'écrire que le projet «débutera dans les trois prochaines années».

Ainsi, dans le cas d'un terrain propice à la réalisation d'un projet de copropriétés d'envergure comptant plusieurs centaines d'unités, il devra être probable que la construction débute dans un délai de trois ans à la suite de l'obtention de tous les permis et les autorisations requises.

Dans le projet de loi, l'UMPP est mieux balisé, en plus de servir à établir la valeur marchande. Dans la loi actuelle, l'application de l'UMPP ne tient pas compte du zonage en vigueur ni du caractère dérogatoire d'un usage ou d'un bâtiment. La définition de l'UMPP servant de base à l'établissement de la valeur marchande est maintenant précisée à même la Loi, alors que l'approche connue jusqu'ici l'employait pour déterminer la valeur au propriétaire.

De plus, il est indiqué que l'usage doit être protégé par des droits acquis à la date de l'expropriation, sinon permis par les lois québécoises et canadiennes ainsi que les règlements édictés en application de celles-ci – ce qui inclut les règlements municipaux.



## Procédures judiciaires facilitées

En matière de fixation de l'indemnité d'expropriation, les nouvelles règles de procédure prévues au projet de loi n° 22 se traduiront fort probablement par une augmentation des règlements à l'amiable et une diminution des débats judiciaires. Avant que ne soit entamé un débat, chaque partie aura effectivement une meilleure connaissance de la preuve détenue par l'autre partie.

Ces procédures sont décrites aux articles 45 à 70 du projet de loi. Soulignons notamment que l'article 55 stipule que les rapports d'expertise doivent être communiqués 3 mois avant la date d'audience lorsqu'ils concernent des éléments dont la partie a le fardeau de preuve et 2 mois pour les éléments dont elle n'a pas le fardeau de preuve. Quant aux pièces, aux déclarations écrites pour valoir témoignage et

aux déclarations sous serment, elles doivent être communiquées au moins 30 jours avant la date de l'audience.

Surtout, ce même article introduit le principe de proportionnalité, qui fixe une limite aux frais d'experts et d'avocats en fonction de l'ampleur du litige. Les documents demandés doivent être communiqués à l'autre partie avant qu'une date d'audience puisse être fixée, comme l'indique l'article 56 du projet de loi. Notons que pour les expropriations dont la valeur est de 500 000 \$ et plus, les parties doivent participer à une conférence de gestion et établir un calendrier des échéances (articles 59 et 60). Finalement, les interrogatoires préalables sont maintenant permis dans les dossiers de 500 000 \$ et plus (article 61).

# Études de cas

Les cas suivants exposent la position de la Ville de Laval comme décrite à la section précédente.

## 1<sup>er</sup> CAS

### L'immeuble commercial (petit centre commercial)

- L'immeuble a été évalué en fonction de l'UMPP pour des fins de développement multirésidentiel, en vertu des dispositions de la loi actuelle.
- Si on évalue l'immeuble selon le projet de loi n° 22, il faudrait que ce soit en fonction de l'usage en place (centre commercial).
- À la date d'expropriation, au moins un locataire avait un bail avec échéance de plus de trois ans.

**Article 87, 4<sup>e</sup> alinéa:** « il est probable, et non seulement possible que cet usage se concrétise dans les trois ans qui suivent la date de l'expropriation ».

## 2<sup>e</sup> CAS

### Le terrain vacant (usage commercial/industriel)

- Ce terrain est non desservi par l'aqueduc et l'égout.
- Il a été évalué en fonction de l'UMPP pour des fins de développement multirésidentiel, en vertu des dispositions de la loi actuelle.
- À la date d'expropriation, le terrain était utilisé à des fins d'entreposage extérieur (commercial/industriel). De plus, il était improbable que ce terrain puisse être desservi par l'aqueduc et l'égout dans un délai de trois ans.
- Si on évalue l'immeuble selon le projet de loi n° 22, il faudrait que ce soit en fonction de l'usage en place (entreposage extérieur).

**Article 87, 4<sup>e</sup> alinéa:** « il est probable, et non seulement possible que cet usage se concrétise dans les trois ans qui suivent la date de l'expropriation ».

Note: Il s'agit d'analyses préliminaires basées sur l'interprétation par les experts de la Ville de Laval des nouvelles dispositions introduites dans le cadre du projet de loi n° 22. Aux fins de la présente, ces cas particulièrement probants où d'importantes économies auraient pu être réalisées ont été retenus. La nouvelle loi aura principalement un effet positif dans les dossiers où il y a un litige sur l'UMPP.

# Études de cas (suite)

Pour chacun de ces cas, voici les économies potentielles qui auraient pu être réalisées dans le cadre de ces dossiers selon les analyses de la Ville de Laval.

| Cas  | Coût d'expropriation en fonction de la loi actuelle (réel ou estimé) | Coût d'expropriation en fonction du projet de loi n° 22 (estimation préliminaire) | Économies potentielles |
|--|--|---|------------------------|
| <b>1</b> L'immeuble commercial (petit centre commercial) | 5 257 000 \$   | 3 030 000 \$  | 42%                    |
| <b>2</b> Le terrain vacant (usage commercial/industriel) | 1 019 091 \$   | 650 000 \$  | 36%                    |

Note: Il s'agit d'analyses préliminaires basées sur l'interprétation par les experts de la Ville de Laval des nouvelles dispositions introduites dans le cadre du projet de loi n° 22. Aux fins de la présente, ces cas particulièrement probants où d'importantes économies auraient pu être réalisées ont été retenus. La nouvelle loi aura principalement un effet positif dans les dossiers où il y a un litige sur l'UMPP.

## 2

# Indemnité pour préjudice matériel lié à un projet d'entreprise

Du point de vue des expropriants, il est évident que les articles 98 et 99 du projet de loi n° 22 constituent de grandes avancées, notamment pour les 10 critères (article 99) que doit réunir un projet afin que soit accordée une indemnité pour préjudice matériel directement causé par l'expropriation (perte de bénéfice net) lié à un projet d'entreprise.

Particulièrement, la Ville souligne l'encadrement qu'offre le projet de loi en exigeant que le projet soit permis par les lois du Québec et du Canada, incluant les règlements municipaux et qu'il ait obtenu tous permis, autorisations et approbations requis (2<sup>e</sup> et 6<sup>e</sup> conditions). Elle approuve également que le projet doive être réalisable économiquement par la partie dessaisie et que le début des travaux de construction doive être prévu dans l'année qui suit la date d'expropriation (3<sup>e</sup> et 4<sup>e</sup> conditions).

Règle générale, la Ville souhaite que les 10 critères soient maintenus tels quels dans le projet de loi. Mentionnons toutefois que malgré le fait que les conditions pour compenser la perte de profit soient maintenant enchâssées à même le projet de loi, une interprétation de l'article 99 pourrait mener à un risque de double indemnité.

Effectivement, si une indemnité pour préjudice est versée en vertu de l'article 99, il faudra prévoir que l'exproprié n'ait droit à aucune autre indemnité immobilière. Autrement dit, afin de pouvoir réaliser le bénéfice net lié au projet d'entreprise, l'exproprié doit «utiliser» son terrain. Ce terrain devient une composante (intrans) du projet de développement au même titre que les matériaux requis pour la construction dudit projet. Il faut donc éviter la double indemnité, par exemple en payant le terrain à l'exproprié et en lui versant une indemnité pour perte de bénéfice net.

En outre, dans tout le projet de loi, le terme «projet d'entreprise» gagnerait à être précisé afin d'éviter toute ambiguïté sur l'intention du législateur. La compréhension qu'a la Ville de Laval du projet de loi est que le terme «projet d'entreprise» réfère à un projet de développement immobilier et non au sens usuel de projet d'entreprise comme l'ouverture d'un restaurant, d'un bureau de dentiste, etc. Faut-il distinguer projet de développement immobilier de projet d'affaires? De plus, le projet de loi devrait fournir des précisions sur la durée et les modalités d'actualisation des flux monétaires nets avant impôts déterminés pour ce même projet d'entreprise.

# 3

## Expropriation déguisée

Les cas allégués d'expropriation déguisée sont directement abordés aux articles 170 et 171 du projet de loi n° 22 : ici encore, ce dernier rectifie certains développements problématiques de la jurisprudence actuelle.

Cependant, le projet de loi n'aborde pas le cœur de la problématique courante : les municipalités qui adoptent un règlement valide en vertu de leurs pouvoirs réglementaires pourront néanmoins être poursuivies en dommages. Cela a nécessairement pour incidence de décourager les municipalités d'utiliser pleinement leurs pouvoirs réglementaires et notamment de freiner leurs efforts pour la protection de l'environnement.

Cela dit, comme la Ville de Laval fait actuellement face à plusieurs cas allégués d'expropriation déguisée, celle-ci considère que les mesures d'encadrement prévues aux articles 170 et 171 comme bénéfiques et urgentes. En effet, le délai de prescription des recours pourra être déterminé avec précision et le choix du remède applicable (c'est-à-dire abroger le règlement en cause plutôt que de verser l'indemnité) appartiendra à la Municipalité et non au propriétaire.

Par contre, les articles 170 et 171 du projet de loi s'appliquent uniquement à un acte municipal pris en vertu de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme et la Loi sur le patrimoine culturel. Il est vrai que les derniers jugements des tribunaux qui ont tranché des litiges en matière d'expropriation déguisée mettaient en cause des règlements adoptés en vertu des deux lois précitées.

Or, un propriétaire pourrait alléguer être victime d'une expropriation déguisée découlant d'un acte

municipal en vertu d'une autre loi habilitante (ex. : réglementation sur les nuisances ou la sécurité en vertu de la Loi sur les compétences municipales). Dans ce cas, les nouvelles dispositions du projet de loi ne s'appliqueraient pas, et il faudrait conséquemment faire face à deux cadres législatifs différents pour les recours en expropriation déguisée.

### Dispositions transitoires

Toujours en lien avec l'expropriation déguisée, rien n'est précisé dans les dispositions transitoires. L'interprétation future par les tribunaux qui pourrait en découler est que les articles 170 et 171 sont uniquement applicables aux règlements adoptés par la Ville après la sanction du présent projet de loi. Or, en 2022, la Ville de Laval a adopté le Code de l'urbanisme, sa plus importante refonte réglementaire depuis les années 1970.

Une autre interprétation serait que les articles 170 et 171 sont applicables aux dossiers qui seront judiciarisés après la sanction du projet de loi. Même si cette interprétation est plus avantageuse pour les municipalités, elle ferait en sorte que ces articles ne s'appliqueraient pas aux dossiers actuellement judiciarisés, et ce, toujours en raison de l'adoption récente du Code de l'urbanisme.

Ainsi, il faudra préciser le droit transitoire relativement aux articles 170 et 171 du projet de loi en faisant en sorte que ceux-ci puissent trouver application le plus rapidement possible, voire de façon rétroactive pour les règlements et les litiges en cours au moment de l'adoption du projet de loi.

## Recommandations de la Ville de Laval en matière de dispositions transitoires

1

En ce qui concerne la prescription des recours en expropriation déguisée, prévoir un délai de prescription maximal de trois ans après la sanction du projet de loi pour les règlements déjà adoptés avant sa sanction.

2

En ce qui concerne le choix du recours prévu à l'article 171, celui-ci devrait être applicable rétroactivement pour tous les dossiers dont l'audition (procès) n'a pas débuté avant la sanction du projet de loi.

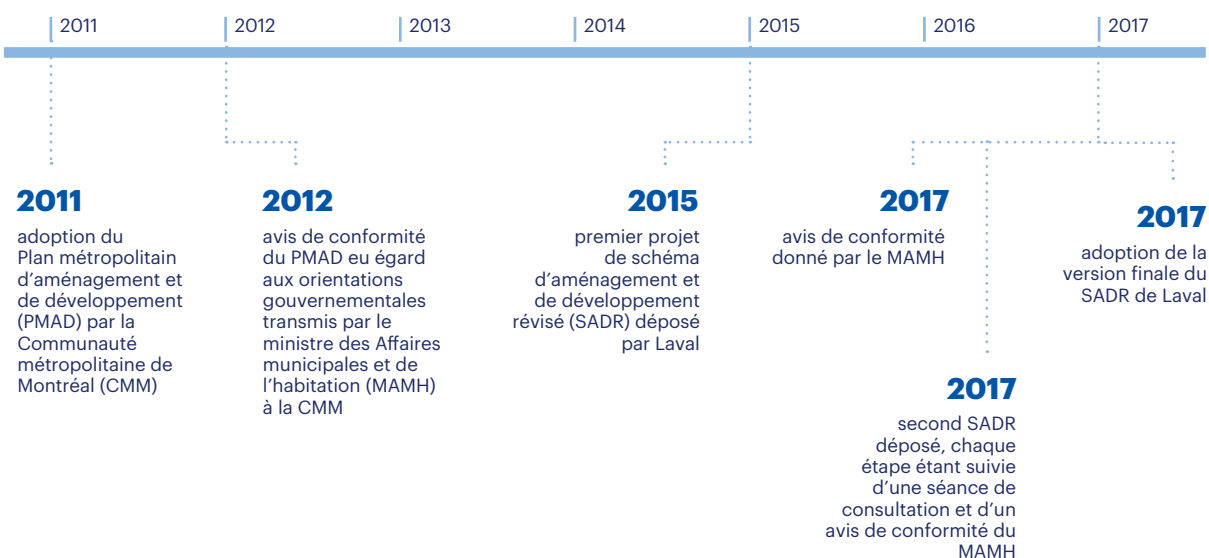
3

En ce qui concerne la fixation de l'indemnité définitive qui pourrait être payable au propriétaire ayant fait l'objet d'une expropriation déguisée, le projet de loi devrait également s'appliquer rétroactivement pour tous les dossiers dont l'audition (procès) n'a pas débuté avant la sanction du projet de loi.



# Le Code de l'urbanisme de Laval

## Chronologie



À la suite de l'entrée en vigueur de son SADR, la Ville de Laval a dû modifier sa réglementation d'urbanisme afin de rendre celle-ci conforme. Entre 2017 et 2022, elle a donc œuvré sur son projet de code d'urbanisme, qui a fait l'objet de multiples consultations. Dans l'intervalle, la Ville a adopté des règlements de contrôle intérimaires portant sur certaines thématiques particulières (densité, hauteur des bâtiments, boisés, milieux humides, etc.), dans certains cas, à la suite d'une exigence du MAMH.

C'est finalement en juillet 2022 que le Code de l'urbanisme a été adopté par le conseil municipal de la Ville de Laval. Il est en vigueur depuis novembre 2022, faisant suite notamment à l'avis de la Commission municipale du Québec rendu le 22 septembre 2022 indiquant qu'il était conforme au SADR.

Après l'adoption du Code de l'urbanisme, plusieurs dizaines de propriétaires ont envoyé des mises en demeure ou ont déposé des poursuites judiciaires contre la Ville de Laval au motif qu'ils subiraient une expropriation déguisée, ce qui est vigoureusement nié. À l'heure actuelle, les réclamations totalisent plusieurs dizaines de millions de dollars.

Vu les délais de prescription applicables, d'autres réclamations pourraient s'ajouter dans les mois et années à venir. Ajoutons que pour la majorité des réclamations, les terrains en litige sont situés dans un type de milieu « Naturel », où le Code de l'urbanisme permet généralement un usage résidentiel de faible densité et la récréation extensive. Cette description de milieu comprend la protection de milieux écologiques, ce qui suit les objectifs des orientations gouvernementales, du PMAD et du SADR.

## Exemples de poursuites associées au Code de l'urbanisme

Les deux exemples réels suivants sont portés à votre attention, car il y aurait lieu de s'assurer, par le biais des dispositions transitoires, que les articles 170 et 171 du projet de loi n° 22 puissent y trouver application dans la mesure où les tribunaux concluaient à une expropriation déguisée, cela pourrait permettre de réduire considérablement le quantum de l'indemnité payable par la Ville de Laval. Celle-ci pourrait également se prévaloir de l'option prévue à l'article 171 du projet de loi et ainsi éviter le paiement de celle-ci.

1

Dans le cadre d'une procédure judiciaire actuellement pendante devant la Cour supérieure, un propriétaire réclame à la Ville de Laval une indemnité de 15 M\$ en expropriation déguisée pour un terrain vacant d'environ 225 000 m<sup>2</sup> situé sur une île de la rivière des Mille Îles, elle-même située dans la ZAEP<sup>2</sup> Saint-François.

2

Dans une récente mise en demeure envoyée à la Ville de Laval, un propriétaire réclame une indemnité de plus de 4 M\$ en expropriation déguisée pour un terrain vacant d'environ 30 000 m<sup>2</sup> situé à proximité du bois de l'Équerre, à défaut de quoi il entend déposer des procédures judiciaires devant la Cour supérieure.



# Conclusion

Tout en présentant ses demandes de précision, la Ville de Laval est très favorable au projet de loi n° 22 – Loi concernant l’expropriation. Ce dernier vient notamment baliser les différentes approches d’indemnisation selon lesquelles l’indemnité définitive est déterminée, il définit à même le projet de loi le concept de l’usage le meilleur et le plus profitable applicable (UMPP) en expropriation et il détermine que la valeur du droit exproprié correspond à sa valeur marchande. Également, il définit plus clairement les conditions d’accord d’une indemnité pour préjudice matériel directement causé par l’expropriation (perte de bénéfice net) lié à un projet d’entreprise. Finalement, il prévoit des mesures d’encadrement pour les cas possibles d’expropriation déguisée.

Il faut malgré tout souligner qu'aucun projet de loi ne pourrait constituer une entière victoire, tant que les villes seront exposées à des poursuites pour expropriations déguisées pour des actes pris en vertu de leurs pouvoirs réglementaires ou d'obligation gouvernementale. Dans le cas du projet de loi n° 22, la grande différence réside dans le fait – très positif – qu’elles seront pour la toute première fois balisées et encadrées. Néanmoins, à la base, les villes devraient en effet pouvoir utiliser leurs pouvoirs réglementaires sans risque de poursuites en expropriation déguisée, notamment en lien avec la protection de l’environnement.

Cela dit, le projet de loi rééquilibre les droits individuels et collectifs, ce qui permettra à une ville comme Laval de poursuivre le déploiement de sa vision stratégique ancrée dans l’aménagement du territoire et l’environnement. Ainsi, il sera plus facile pour de grandes villes comme Laval de lancer leurs projets d’infrastructures, de mise en valeur de milieux naturels ou encore de construction de logements sociaux et abordables.

# Annexe

## Tableau technique – autres demandes

### Articles 88, 93, 94, 95, 96, 117, 119

| Article | Sujet  | Modification proposée  |
|---------|--|--|
| 88      | Traitement des dossiers lorsque l'UMPP est différent de l'usage en place à la date d'expropriation | <p>Apporter ces ajouts aux 1<sup>er</sup> et 3<sup>e</sup> alinéas :</p> <p>« Lorsque la valeur marchande d'un droit est établie sur la base d'un usage de l'immeuble autre que celui fait à la date de l'expropriation, elle doit être ajustée en y déduisant, le cas échéant :</p> <p>1° les coûts de démolition des constructions, <b>des améliorations au terrain et des aménagements paysagers présents à la date d'expropriation. Les coûts de démolitions doivent inclure les coûts de dispositions des matériaux résultant de ladite démolition.</b></p> <p>2° les coûts des travaux relatifs à la décontamination des sols de cet immeuble lorsque le titulaire d'un droit portant sur cet immeuble a l'obligation de décontaminer cet immeuble en vertu d'une loi du Québec ou du Canada ou d'un contrat ou afin de le rendre conforme à l'usage projeté.</p> <p><b>3° Les coûts de démolition et de décontamination des sols doivent être déterminés en fonction des critères établis par les différents lois et règlement applicables en la matière. »</b></p> |
| 93      | Calcul de l'indemnité de concordance (approche basée sur le déménagement) lorsqu'applicable        | <p>Revoir le libellé de cet article, car dans sa forme actuelle il pourrait, dans certains cas, permettre d'enrichir indûment un exproprié.</p> <p>Introduire le principe d'enrichissement et plafonner celui à 135 % au même titre que dans l'article 94.</p> <p>Dans le calcul de l'indemnité de concordance, la dépréciation des actifs corporels qui ne peuvent pas être déménagés devrait être considérée, car il en résulte un enrichissement pour la partie dessaisie et pourrait même, dans certains cas, résulter en une double indemnité.</p>  |
| 94      | Enrichissement de la partie expropriée   | <p>Cet article devrait aussi inclure les cas où l'indemnité est établie sur la base la réinstallation ou du remplacement. Déjà, cet article permet d'éviter d'enrichir indûment un exproprié, en introduisant le principe dans certaines circonstances.</p>  |

|  |  |
|--|--|
| <p><b>95</b> Indemnité de remplacement des bâtiments et de leurs aménagements lorsqu'applicable</p>                                      | <p>Tout comme pour l'article 94, prévoir des dispositions à propos de l'enrichissement (règle du 135%).</p>  |
| <p><b>96</b> Indemnité en réparation des préjudices</p>  | <p>Si l'article 4 du projet de loi n° 31 est adopté tel que présentement rédigé, il y aurait lieu d'arrimer les balises pour le calcul de l'indemnité. Pour les locataires ou les occupants de bonne foi résidentiels, déterminer la balise maximale (nombre de mois de compensation) selon les mêmes principes que l'article 4 du projet de loi n° 31 – Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation.</p> <p>L'indemnité en réparation des préjudices est limitée à 10 ans de la date de l'inscription de l'avis de transfert pour le propriétaire et le locataire (minimum de 3 mois de loyer + frais de déménagement) et à 1 an pour l'occupant de bonne foi.</p> |
| <p><b>117</b> Indemnité dans le cas d'un intérêt public (activités institutionnelles reconnues comme essentielles à la collectivité)</p> | <p>Resserrer la notion d'« intérêt public », qui peut être très large et, ultimement, inclure les activités économiques (emplois, services de proximité, retombées locales, etc.).</p> <p>Si la portée de l'article 117 n'est pas restreinte, il y a un risque important que l'exception s'applique à trop de cas.</p>   |
| <p><b>119</b> Indemnité payable lorsque le transfert du droit exproprié s'opère après certains délais</p>                                | <p>Ajouter, à la fin du dernier alinéa :</p> <p>« 119. (...) Le Tribunal peut, à la demande de l'expropriant notifiée à la partie dessaisie, ne pas accorder cette indemnité à la partie dessaisie si l'expropriant lui démontre qu'il n'a pu respecter ce délai pour un motif raisonnable et si, de l'avis du Tribunal, la partie dessaisie n'en subit pas de préjudice grave ou si les retards sont imputables à la partie dessaisie. »</p> <p>L'objectif de l'ajout étant que le corps expropriant ne doit pas être pénalisé en cas de laxisme de la part de la partie expropriée.</p>  |

