

Le 18 septembre 2023

Mémoire présenté par Michelle Dubé

170, rue Labrèche, Saint-Jean-sur-Richelieu

Mémoire :

Préparé pour la commission de l'environnement et des transports de l'Assemblée nationale, dans le cadre des consultations particulières sur le projet de loi no 22, Loi concernant l'expropriation

Madame Geneviève Guilbault, ministre des Transports et de la Mobilité durable, ainsi que tous les parlementaires présents à cette commission.

Bonjour, je suis évaluateur agréé. J'avise la commission que les propos et éléments présentés le sont à titre personnel et selon mon expérience du domaine de l'expropriation, que j'ai acquise durant les 35 dernières années. Ceux-ci n'impliquent aucunement la position de l'ordre des évaluateurs agréés du Québec. L'ordre déposera et présentera, demain le 19 septembre, son propre mémoire

J'ai pris connaissance du projet de loi 22 ainsi que quelques mémoires déposés à la commission de l'environnement et des transports de l'Assemblée nationale, par notamment les organismes municipaux.

À l'égard de ceux-ci, j'en comprends qu'un enjeu principal, de la réforme de la loi sur l'expropriation, pour les villes et le gouvernement, est à l'égard de la notion de l'expropriation déguisée.

Je saisis, sur cet élément, qu'étant donné que les réglementations restrictives imposées, par les villes, se sont concrétisées par des jugements confirmants que celles-ci étaient de l'expropriation déguisée, la seule avenue pour réduire de coût d'acquisition des villes, étant des modifications restrictives de la loi sur l'expropriation.

Peut-être aurait-il été prudent d'exproprier, au début des incitatifs de conservations, soit avant que les réglementations restrictives créées par une pénurie de terrain, contribuant à une forte augmentation de la valeur de ceux-ci.

Bref, il est bien difficile de revenir en arrière.

Ceci étant dit, mon mémoire a été préparé afin que vous, Madame Geneviève Guilbault, ministre des Transports et de la Mobilité durable, ainsi que tous les parlementaires présents à cette commission, soyez conscientisés à l'égard que le projet de loi 22 **va porter atteinte à la protection et à l'appauvrissement du public.**

Je suis également convaincu **que les autorités municipales** (MRC, villes, communautés métropolitaines) **ne souhaitent pas l'appauvrissement du public**, soit des futurs expropriés, advenant que le projet de loi, dans sa forme actuelle, soit adopté.

Comme vous le savez, le projet de loi 22 est assez complexe et il faut être un initié du domaine de l'expropriation, pour bien comprendre les tenants et aboutissants de plusieurs des articles du PL 22.

Les articles qui m'amènent à cette conclusion sont notamment les suivants :

Article 12

Au sens de la présente loi, on entend par :

1° « date de l'expropriation » la date de la signification de l'avis d'expropriation au titulaire d'un droit portant sur l'immeuble exproprié, laquelle correspond, s'il y a plus d'un titulaire pour un même droit qui porte sur un même immeuble, à la date la plus tardive parmi les dates de signification de l'avis d'expropriation à ceux-ci;

À la date de libération (**article 9** : Au sens de la présente loi, on entend par « date de libération » la date à laquelle l'ensemble des parties dessaisies doivent avoir libéré l'immeuble exproprié.) l'exproprié, risque que l'indemnité reçue ne soit pas suffisante pour acquérir un bien substitut, puisque l'évaluation est faite en date de la signification de l'avis d'expropriation et que l'expropriant peut à tout moment reporter la date de libération (voir article 28). L'article 118 prévoit que lorsque le transfert du droit exproprié s'opère plus de six mois après la date de

l'expropriation, le Tribunal ajoute à l'indemnité de l'exproprié une indemnité pour compenser la perte d'appréciation du droit exproprié.

Cette indemnité est calculée en appliquant à la valeur marchande du droit exproprié un pourcentage égal au taux légal pour la période qui débute le premier jour du septième mois suivant la date de l'expropriation jusqu'à la date à laquelle s'opère le transfert.

Il y a appauvrissement de l'exproprié :

- Puisqu'il n'y a aucune compensation dans un délai de 6 mois et moins.
- Puisque la compensation est basée sur l'intérêt légal. Le marché immobilier a eu une croissance des valeurs de plus de 30% l'an dans les années 2019 à 2022. À titre d'exemple l'intérêt légal entre le 1^{er} janvier 2019 et le 1^{er} janvier 2022 est de 5% l'an. L'exproprié subirait donc une perte de 25% l'an.

Il y a donc appauvrissement de l'exproprié si la date de libération est éloignée de la date d'évaluation et que le marché immobilier a une croissance supérieure à au taux de l'intérêt légal.

Article 10 :

Toute déclaration détaillée prévue à la présente partie indique le montant de l'indemnité définitive offerte par l'expropriant à la partie dessaisie ou réclamée par cette dernière à l'expropriant, laquelle indemnité définitive est ventilée en fonction des postes d'indemnisation applicables à la situation de la partie dessaisie parmi les suivants :

La mention d'indemnité définitive n'a pas sa place dans le projet de loi. Le public n'est pas familier avec les lois particulières telle la loi sur l'expropriation. À titre d'exemple, une personne peu informée, âgée et anxieuse qui reçoit un avis d'un expropriant avec la mention, l'expropriant offre à titre d'indemnité définitive la somme suivante détaillée comme suit :

Le qualificatif d'indemnité définitive va désorienter les expropriés plus vulnérables, puisque définitif correspond à ce qui est défini, fixé une fois pour toutes.

Plusieurs vont croire, sans doute à tort, qu'ils doivent accepter ce montant, alors qu'en réalité, il s'agit d'une offre détaillée.

Qui plus est, **l'article 83 fait** état que **l'expropriant a le fardeau de prouver la valeur marchande du droit exproprié et celle du droit appartenant à l'expropriant qui est transféré à l'exproprié.**

La partie dessaisie a le fardeau de la preuve pour tous les autres éléments faisant partie de l'indemnité définitive.

Conséquemment l'indemnité définitive ne fera état que du fardeau de preuve de l'expropriant et fera abstraction au fardeau de preuve de l'exproprié, notamment les dommages causés directement par l'expropriation.

L'article 10, par la présence du qualificatif de l'indemnité définitive, va nécessairement appauvrir plusieurs des futurs expropriés puisque **cela apporte de la confusion.** L'indemnité définitive est sous la responsabilité des juges. Ce sont eux qui décident et ordonnent le montant de l'indemnité définitive.

Il est facile d'imaginer la confusion possible des futures décisions du tribunal administratif. Ils vont faire état dans leur jugement d'indemnités définitives offertes par l'expropriant et de l'indemnité définitive qu'ils vont octroyer.

Article 74.

La partie dessaisie doit informer l'expropriant avant d'engager les dépenses liées à une indemnité qu'elle entend réclamer dans le cadre de la fixation de l'indemnité définitive. En cas de désaccord sur ces dépenses, les parties doivent tenter de trouver une solution. Si le désaccord persiste entre les parties, elles doivent, avant que celles-ci ne soient engagées, s'adresser au tribunal administratif du Québec pour faire trancher le désaccord.

Selon cet article, tous les frais d'expertises devraient être autorisés par l'expropriante. À défaut le tribunal administratif du Québec devra l'autoriser.

L'exproprié devra faire des démarches pour faire accepter les honoraires, avant même l'analyse préliminaire de son dossier.

Les honoraires professionnels requis, dans un dossier d'expropriation, sont souvent très onéreux et difficiles à quantifier.

De toute évidence, il y aura des mésententes, à ce sujet, et les expropriés seront pris en appâts et seront vulnérables, surtout si l'indemnité potentielle est peu élevée.

En effet, l'exproprié sera placé devant ces situations.

- S'il n'y a pas d'entente sur les honoraires, l'exproprié devra payer, à ceux-ci, la différence, entre la facture totale et le montant que l'expropriante offre.
- De mandater un avocat alors que les frais de ceux-ci ne sont pas indemnisés **(voir article 102 alinéas 9).**

Il y a donc appauvrissement de l'exproprié.

Article 75.

L'indemnité définitive qui est due à un exproprié est établie en fonction de l'une des approches d'indemnisation suivantes :

1° l'approche basée sur le coût d'acquisition du droit exproprié;

Selon l'article 76, cette approche s'applique notamment

1° dans le cas d'une expropriation d'un droit portant sur la totalité d'un immeuble sur lequel il n'y a pas de construction;

Le projet de loi ne donne pas de définition de cette approche.

Selon ma compréhension un coût d'acquisition correspond

- Prix d'achat
- Coût relié à l'achat : (notaire, droits de mutation, etc.).

Un coût d'acquisition ne correspond nullement à la valeur marchande d'un terrain.

La propriété a pu être acquise il y a 20 ans. L'acquisition peut être reliée à toutes sortes de situations, qui n'ont rien à voir avec une transaction du marché normal. Cette approche n'a pas lieu d'être dans le projet de loi et va appauvrir l'exproprié.

Article 86.

La valeur d'un droit correspond au prix de vente :

1° qui est le plus probable;

2° qui est établi :

a) à la date de l'expropriation;

b) selon l'usage le meilleur et le plus profitable de ce droit;

La date de fixation de l'indemnité principale est la date de la signification de l'avis d'expropriation. Cette situation va appauvrir l'exproprié si la prise de possession légale (date de libération) survient dans un délai à moyen et long terme de la signification de l'avis d'expropriation.

Article 86 alinéas d iii.

...de l'augmentation de la valeur de ce droit qui résulte de l'affectation de l'immeuble à une utilisation qui pourrait être interdite par un tribunal, qui contrevient à une loi du Québec ou du Canada ou à un règlement édicté en application d'une telle loi, incluant un règlement municipal, ou qui porte préjudice à la santé des occupants de cet immeuble ou à la santé publique.

Le projet de loi sur l'expropriation vient, selon moi, s'insérer dans les critères de l'usage le meilleur et le plus profitable.

L'usage le meilleur et le plus profitable d'une propriété est le fondement de sa valeur.

La notion de contrevir à une loi du Québec ou du Canada ou à un règlement édicté en application d'une telle loi, incluant un règlement municipal est très large d'application et à mon avis, va à l'encontre de la recherche de l'UMEPP.

Cette notion ouvre, selon moi, la porte à l'expropriation déguisée ou le planing blight. Les paliers de gouvernement n'auront qu'à restreindre des usages sur des propriétés qu'elles veulent acquérir pour en diminuer la valeur. En fonction de cet article de la loi, il y a définitivement un danger d'appauvrissement des expropriés et de créer un abus de droits des expropriants.

87.UMEPP

L'usage le meilleur et le plus profitable d'un droit est celui qui confère au droit la valeur la plus élevée en argent.

Cet usage correspond à l'usage du droit fait à la date de l'expropriation ou à l'usage déterminé en tenant compte, à la date de l'expropriation, de l'ensemble des critères suivants :

1° l'usage est réalisable sur cet immeuble en raison des dimensions, de la forme, de la superficie, de la topographie et de la composition de l'immeuble;

2° l'usage est permis par les lois du Québec et du Canada et les règlements édictés en application de telles lois, incluant les règlements municipaux, ou protégé par des droits acquis à la date de l'expropriation;

3° l'usage doit démontrer un rendement positif en regard du revenu net;

4° il est probable, et non seulement possible que cet usage se concrétise dans les trois ans qui suivent la date de l'expropriation;

5° il existe une demande sur le marché pour le droit évalué à cet usage;

L'article 87 vient modifier la définition de l'UMEPP de l'OEAQ.

La composition de cet article de loi m'apparaît ouvrir toute grande la porte à la possibilité d'abus de la part de certains expropriants, et ce par l'imposition de réglementation restrictive :

Alinéa 1 : Nous devons tenir compte de l'obligation de réalisation sur un immeuble exproprié en raison des dimensions, de sa forme, de sa superficie, de sa topographie et de la composition.

À titre d'exemple un terrain qui aurait les dimensions nécessaires pour pouvoir y implanter une résidence selon les standards (15m x 30.48m). L'exproprié serait pénalisé si la réglementation de l'expropriante était restrictive en imposant des dimensions hors normes (exemple 500m x 1000 m). Cette situation étant déjà effectuée par plusieurs villes et des récentes décisions, ont attribué cette réglementation comme étant de l'expropriation déguisée.

Alinéa 2 : l'usage est permis par les lois du Québec et du Canada et les règlements édictés en application de telles lois, incluant les règlements municipaux, ou protégé par des droits acquis à la date de l'expropriation; Cet alinéa ouvre également la porte à l'imposition, par l'expropriant, d'une réglementation restrictive.

Alinéa 4 : il est probable, et non seulement possible que cet usage se concrétise dans les trois ans qui suivent la date de l'expropriation;

Je ne comprends pas la présence de cet alinéa puisque selon l'alinéa 2 l'usage doit être permis. Sous réserve qu'il s'agisse d'un usage potentiel, donc qui n'est pas autorisé au zonage, pourquoi 3 ans.

Avec les délais actuels, la modification d'un zonage prend beaucoup de temps puisqu'il y a plusieurs étapes à franchir pour y arriver (modification du schéma d'aménagement de la MRC, modification du règlement de zonage et d'urbanisme, autorisation des autres paliers gouvernementaux (CMM, ministère des Affaires municipales et de l'Habitation),

Cette mention ouvre, selon moi, la porte à l'expropriation déguisée et au planning blight.

Ce délai de trois mois est beaucoup trop restrictif et a comme conséquence d'appauvrir l'exproprié.

Article 88.

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 :

1° les coûts de démolition des constructions existantes;

L'alinéa 1 va, selon moi, appauvrir plusieurs expropriés.

Prenons par exemple un emplacement utilisé à des fins résidentielles par son propriétaire, qui est localisé sur une artère commerciale et dont le zonage est commercial.

L'UMEEP est commercial dans le cadre d'un assemblage pour fins de redéveloppement.

Par exemple, un exproprié, qui est propriétaire qui habite et a le désir d'habiter les lieux encore 20 ans. Il a la possibilité d'habiter une habitation tout en laissant s'accroître la valeur de son emplacement selon un usage commercial.

Si celui-ci est exproprié, sans compensation pour la valeur de la construction résidentielle, celui-ci est définitivement appauvri.

Si en plus l'indemnité principale doit tenir compte d'un coût de démolition, l'appauvrissement est encore plus grand.

La situation serait différente dans le cas où l'exproprié serait un promoteur qui aurait acquis la propriété aux fins de redéveloppement, dans ce cas, l'alinéa 1 serait adéquat.

Article 97.

Sont des préjudices matériels directement causés par l'expropriation les frais payés par la partie dessaisie pour les expertises qui ont été utiles et pertinentes pour la détermination d'une indemnité prévue par la présente loi et proportionnées à la nature et à la complexité de l'affaire.

Que l'indemnité soit de 20 000 \$, 100 000 \$, 1 000 000 \$ et plus le travail, dans le cadre de la préparation d'une expertise à déposer au tribunal, est le même.

Un professionnel ne peut bâcler son travail à cause d'une règle de proportionnalité et cela peut amener le tribunal à discréditer le professionnel. L'expropriant, de son côté, n'a pas à respecter cette règle. Cette situation amène un déséquilibre entre les parties et très susceptible d'appauvrir l'exproprié.

Article 101.

Ne peuvent pas faire l'objet de l'indemnité visée à l'article 96 les préjudices directement causés par l'expropriation suivants :

3° la perte d'appréciation de l'immeuble exproprié;

5° les dommages associés à une utilisation qui est interdite par un tribunal, qui contrevient à une loi du Québec ou du Canada ou à un règlement édicté en application d'une telle loi, incluant un règlement municipal, ou qui porte préjudice à la santé des occupants de cet immeuble ou à la santé publique.

L'alinéa 3 est un élément qui est directement lié avec l'article 12 qui a été traité à la page 1 du présent document. En effet, cet article vient annuler la possibilité de réclamer en dommage la perte de valeur marchande qui se situe entre la date d'évaluation (la date de la signification de l'avis d'expropriation) et la date de libération. Cet article occasionne un appauvrissement de l'exproprié, lorsque les procédures d'expropriation occasionnent un long délai entre la signification de l'avis d'expropriation et la date de libération de l'immeuble le tout dans un marché où les valeurs sont en fortes croissances.

Article 102.

Ne sont pas des préjudices directement causés par l'expropriation, notamment :

2° les dommages subis en raison du projet de l'expropriant ou, le cas échéant, de celui pour le compte de qui il exproprie, notamment :c) la perte

de bénéfice ou d'achalandage, incluant le bénéfice ou l'achalandage que le projet de l'expropriant ou, le cas échéant, de celui pour le compte de qui il exproprie aurait pu apporter à la partie dessaisie si l'expropriation n'avait pas eu lieu;

a) les dommages causés par les travaux préparatoires;

b) les dommages causés par les travaux de construction, incluant les dommages causés par la présence de bruit et de poussière ou par le dynamitage;

Les dommages mentionnés aux paragraphes a et b sont des dommages directement causés par l'expropriation. Il y a appauvrissement des expropriés s'ils ne sont pas indemnisés.

d) les dommages résultant de la distance supplémentaire qui est parcourue par une partie dessaisie en raison des entraves au réseau routier causées par les travaux liés au projet; Il s'agit d'un dommage directement causé par l'expropriation. Il y a appauvrissement des expropriés si celui-ci n'est pas indemnisé.

E) les dommages causés par la présence d'une infrastructure construite sur l'immeuble exproprié;

Ce paragraphe m'a stupéfié. Il est de ceux qui vont **grandement appauvrir** les expropriés.

Ma compréhension est que dans le cadre d'une expropriation partielle qui a comme but d'implanter, ou d'aménager, sur ladite parcelle :

- L'élargissement d'une route
- La construction d'un viaduc, ou d'un pont
- L'implantation d'une station de pompage
- L'implantation d'un pylône électrique
- L'aménagement d'une nouvelle rue, ou boulevard
- Un réseau de train, d'un réseau de transport (REM).
- Etc.

Qu'aucune indemnité pour perte de valeur au résidu ne serait redevable.

Un exproprié devra supporter **la perte de valeur du résidu de sa propriété**, ou il peut y avoir sa résidence, **sans aucune indemnisation**. Cette situation n'a pas lieu d'être et j'aurais même tendance à la considérer comme un abus de droit.

7° le paiement de l'indemnité réclamée par un créancier de l'exproprié en raison d'un paiement effectué en vertu de la présente loi;

L'exproprié va s'appauvrir s'il doit payer les pénalités hypothécaires. La situation lui est imposée par l'expropriation. Il s'agit d'un dommage directement relié à l'expropriation.

9° les honoraires professionnels des avocats.

La règle actuelle est voulant que les frais d'avocats ne soient pas considérés comme dommage directement reliés à l'expropriation. La province de Québec est à peu près la seule à ne pas traiter les frais d'avocats à titre de dommage directement relié à l'expropriation.

À mon point de vue, les frais d'avocats sont des dommages directement reliés à l'expropriation et devraient être indemnisés. Il s'agit d'un élément qui appauvrit beaucoup les expropriés.

Article 103.

L'indemnité pour perte de valeur de convenance correspond à la perte subie par une partie dessaisie en raison de la valeur personnelle qu'elle attribue à l'immeuble et dont ne tient normalement pas compte un acheteur.

Cette indemnité peut être réclamée uniquement lorsque la résidence de la partie dessaisie fait partie de l'immeuble exproprié.

Cet article n'est pas précis et porte à interprétation. Advenant que la résidence de la partie dessaisie soit située sur le résidu non exproprié, il y a appauvrissement de l'exproprié. Par ailleurs, un exproprié peut avoir une valeur personnelle sur une propriété qui lui appartient et qui est vacante.

Article 104.

L'indemnité pour perte de valeur de convenance ne peut excéder 20 000 \$. Cette indemnité peut être réclamée uniquement lorsque la résidence de la partie dessaisie fait partie de l'immeuble exproprié.

Dans quelle mesure une somme de 20 000 \$ va indemniser correctement l'exproprié. Cette indemnité est du cas par cas, et les juges du tribunal administratif du Québec ont la compétence de quantifier ce dommage. Cet article de loi appauvri l'exproprié et n'a pas raison d'être.

Recommandations

Article 12

1° « date de l'expropriation » : Modifier la date de la signification de l'avis d'expropriation par la date de prise de possession légale inscrite à l'avis de libération.

Article 10 :

Remplacer l'indemnité définitive par offre d'indemnité détaillée

Article 74.

Remplacer l'article 74 par : Dans le cadre d'un règlement hors-cour s'il y a mésentente entre l'expropriant et l'exproprié, sur le montant des honoraires professionnels, y compris ceux des avocats, le tribunal administratif du Québec aura le pouvoir d'entendre les parties sur cette mésentente et d'y rendre jugement.
Ajouter : Les frais d'avocats sont considérés comme étant un préjudice directement relié de l'expropriation.

Retirer complètement du projet de loi 22 : Les articles 75, 76, 77, 78, 79, 80 et 81

Article 82 : Retirer de l'article 82 :

L'indemnité définitive qui est due à un locataire ou à un occupant de bonne foi correspond à l'indemnité prévue au paragraphe 2° du premier alinéa, à laquelle peut s'ajouter, pour un locataire ou un occupant de bonne foi lorsque sa résidence fait partie de l'immeuble exproprié, la somme des indemnités prévues aux paragraphes 3° et 4° du premier alinéa ou, pour un locataire ou un occupant de bonne foi qui exploite une entreprise agricole, commerciale ou industrielle ou qui exerce des activités institutionnelles :

1° l'indemnité de réaménagement prévue à l'article 89 lorsque l'indemnité est établie en fonction de l'approche basée sur le réaménagement d'un immeuble;

2° l'indemnité de fermeture d'une entreprise prévue à l'article 91 lorsque l'indemnité est établie en fonction de l'approche basée sur la cessation de l'exploitation d'une entreprise;

3° l'indemnité de concordance prévue à l'article 93 lorsque l'indemnité est établie en fonction de l'approche basée sur le déménagement.

Article 84. Remplacer l'article 84 par l'indemnité principale est constituée de la valeur marchande du droit exproprié et si le cas s'applique, par la valeur au propriétaire. Celle-ci étant définie comme suit :

- Ce n'est pas un prix, mais bien une indemnité qui doit être recherchée ;
- Cette indemnité doit dédommager entièrement l'exproprié du préjudice que lui fait subir l'expropriation ;
- L'exproprié n'est pas un vendeur ordinaire qui débat, comme il l'entend, son prix avec l'acheteur ;
- L'exproprié est forcé de transiger à un moment qu'il n'a pas choisi ;
- La valeur potentielle, incluse dans la valeur au propriétaire, doit comprendre tout élément d'adaptabilité particulière ;
- La valeur marchande de l'immeuble correspond au plancher de la valeur au propriétaire, plancher en deçà duquel la valeur au propriétaire ne ferait plus aucun sens ;
- De fait, la valeur au propriétaire correspond à la plus haute valeur marchande possible de l'immeuble entre les mains de son propriétaire.

Article 85 : Retirer l'article 85 du projet de loi 22

Article 86.

Remplacer l'article 86 par :

La valeur d'un droit est établie à la date de libération de l'immeuble inscrite dans à l'avis de libération (anciennement avis de transfert de propriété).

87.UMEPP : Remplacer l'article 87 par la définition de l'usage le meilleur et le plus profitable inscrite aux normes de pratiques professionnelles de l'ordre des évaluateurs agréés du Québec

Les Normes de pratique professionnelle et les lignes directrices de l'Ordre des évaluateurs agréés donnent la définition suivante de l'usage le meilleur et le plus profitable d'un immeuble exproprié.¹

« L'usage le meilleur et le plus profitable est celui qui au moment de l'évaluation confère à l'immeuble la valeur la plus élevée soit en argent, soit en agrément et/ou commodité d'un lieu. L'usage le meilleur et le plus profitable répond aux conditions suivantes :

- il s'agit d'un usage possible sur le plan physique ;
- il doit être permis par les règlements et par la Loi ;
- il doit être financièrement possible ;
- il doit pouvoir se concrétiser à court terme ;
- il doit être relié aux probabilités de réalisation plutôt qu'aux simples possibilités ;
- il doit exister une demande pour le bien évalué à son meilleur usage ;
- enfin, l'usage le meilleur doit être le plus profitable. »

Selon les normes de pratiques professionnelles de l'OEAQ, la norme 11 (élément 11) en matière d'expropriation fait état de :

« L'évaluateur d'un bien visé par une expropriation est tenu au respect de la règle 1.2 (élément 11) sauf quant à :

- l'horizon de réalisation qui peut être élargi ;*
- le degré de probabilité de réalisation et les contraintes qui peuvent être moindres.*

En matière d'expropriation, le concept d'usage le meilleur et le plus profitable dans un avenir prévisible vise à faire abstraction d'une situation économique ou juridique temporairement défavorable qui

¹ Source : normes de pratiques professionnelles de l'OEAQ.

risquerait de pénaliser l'exproprié à un moment qu'il n'a pas choisi pour transiger. »

Retirer les articles : 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96 et 97

Article 101. Retirer de l'article 101 :

Ne peuvent pas faire l'objet de l'indemnité visée à l'article 96 les préjudices directement causés par l'expropriation suivants :

3° la perte d'appréciation de l'immeuble exproprié;

5° les dommages associés à une utilisation qui est interdite par un tribunal, qui contrevient à une loi du Québec ou du Canada ou à un règlement édicté en application d'une telle loi, incluant un règlement municipal, ou qui porte préjudice à la santé des occupants de cet immeuble ou à la santé publique.

Article 102. Retirer complètement l'article 102.

Article 103. Retirer de l'article 103.

Cette indemnité peut être réclamée uniquement lorsque la résidence de la partie dessaisie fait partie de l'immeuble exproprié.

Article 104. : Retirer l'article 104

Chapitre Indemnité définitive : Écrire ce chapitre en fonction des précédentes recommandations.

Conclusion :

Le ministère des Transports et de la mobilité durable, est l'expropriant, le plus important du Québec et c'est ce ministère qui a rédigé les articles de la nouvelle loi. Cette situation reflétant, à mon avis, un conflit d'intérêts.

En lien avec l'actuelle loi sur l'expropriation, le projet de loi 22, s'il est approuvé, va appauvrir le public en général.

Je vous recommande à Mme la ministre Geneviève Guilbault ainsi qu'à tous les membres de cette commission de l'environnement et des transports de l'Assemblée nationale :

- De ne pas adopter le projet de loi 22
- De mandater un comité formé d'intervenants spécialisés en matière d'expropriation (notamment des avocats, et des évaluateurs agréés), pour y apporter des correctifs qui n'aient pas l'effet d'appauvrir le public. Ce comité devant être équilibré tant pour la position des expropriants et tant pour la position des expropriés;

Je vous remercie d'avoir pris connaissance de mon mémoire et j'offre ma disponibilité, à la commission, pour toute information additionnelle.

Michelle Dubé
Saint-Jean-sur-Richelieu