

ISSN 2818-9892



---

# ASSEMBLÉE NATIONALE DU QUÉBEC

---

PREMIÈRE SESSION

QUARANTE-TROISIÈME LÉGISLATURE

## **Journal des débats**

**de la Commission permanente  
des transports et de l'environnement**

**Le jeudi 19 octobre 2023 — Vol. 47 N° 20**

Étude détaillée du projet de loi n° 22 — Loi concernant  
l'expropriation (2)

**Présidente de l'Assemblée nationale :  
Mme Nathalie Roy**

---

**2023**

**Commission des transports et de l'environnement**

**Le jeudi 19 octobre 2023 — Vol. 47 N° 20**

**Table des matières**

Étude détaillée (suite)

1

**Intervenants**

M. François Jacques, vice-président

Mme Geneviève Guilbault

M. André Albert Morin

M. Yves Montigny

M. Mathieu Lemay

Mme Marie-Belle Gendron

M. Louis Lemieux

M. Etienne Grandmont

\* Mme Julie Massé, ministère des Transports et de la Mobilité durable

\* Mme Karine Ferlatte-Schofield, idem

\* Témoins interrogés par les membres de la commission

Le jeudi 19 octobre 2023 — Vol. 47 N° 20

**Étude détaillée du projet de loi n° 22 — Loi concernant l'expropriation (2)**

*(Onze heures vingt et une minutes)*

**Le Président (M. Jacques) :** Je déclare la séance de la Commission des transports et de l'environnement ouverte. La commission est réunie afin de poursuivre l'étude détaillée du projet de loi n° 22, Loi concernant l'expropriation. M. le secrétaire, y a-t-il des remplacements?

**Le Secrétaire :** Oui, M. le Président. Mme Blouin (Bonaventure) est remplacée par M. Thouin (Rousseau) et Mme Bogemans (Iberville), par M. Lemieux (Saint-Jean).

**Le Président (M. Jacques) :** Merci, M. le secrétaire. Nous allons suspendre quelques instants.

*(Suspension de la séance à 11 h 22)*

*(Reprise à 11 h 51)*

**Le Président (M. Jacques) :** À l'ordre, s'il vous plaît! Donc, on reprend.

**Étude détaillée (suite)**

Lors de la suspension de nos travaux hier, nous étions à l'étude de l'article 12 tel qu'amendé. Je vous rappelle que l'étude de l'article 5, et de l'amendement proposé par M. le député de l'Acadie à cet article, a été suspendue, et, lors de notre suspension, M. le député de l'Acadie a déposé un amendement à l'article 12 amendé, et je vous invite à le présenter.

**M. Morin :** Merci, M. le Président. Alors, effectivement, j'ai un amendement à présenter à l'article 12 tel qu'amendé, et l'amendement vise, entre autres, l'article 12, dans les définitions, au premier paragraphe, en ce qui a trait à la date de l'expropriation. Alors, si vous permettez, M. le Président, je peux faire lecture de l'amendement.

Donc, article 12 : L'article 12 de ce projet de loi est modifié par le remplacement, dans le paragraphe 1° du quatrième alinéa, des mots «la signification de l'avis d'expropriation au titulaire» par les mots «prise de possession par l'expropriant».

L'article se lirait comme suit, à l'article 12, donc : «L'exproprié doit, dans les 30 jours qui suit la date de l'expropriation, transmettre à l'expropriant les baux ou toutes autres ententes écrites conclus avec les locataires de l'immeuble exproprié. En l'absence de telles ententes, il doit lui transmettre, par écrit, les noms et les adresses des locataires et des occupants de bonne foi de l'immeuble exproprié ainsi que la nature et la durée de chaque bail ou entente, la date de sa conclusion, le détail de ce qui y est inclus et le montant du loyer ou les conditions auxquelles les locataires ou les occupants de bonne foi occupent l'immeuble exproprié.

«Au sens de la présente loi, on entend par :

«1° "date de l'expropriation" la date de prise de possession par l'expropriant — à la place de «la signification de l'avis d'expropriant 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.»

Alors, l'idée derrière l'amendement, M. le Président, c'est de... Quand on regarde, au sens de la loi, la date de l'expropriation, plutôt que ce soit à la date de la signification de l'avis, qui est donc maintenant définie comme étant à la date de l'expropriation, ce serait au moment de la prise de possession par l'expropriant. Et la modification que je propose, pour moi, c'est important parce que, quand on parle de l'exproprié, normalement, le calcul de l'indemnité, puis éventuellement de l'indemnité définitive, devrait être donné, lors de la prise de possession, lors de la date de l'expropriation, et ça devrait être, à mon avis, lors de la prise de possession par l'expropriant. Sinon, sinon, il peut se... Il va souvent y avoir un délai entre la date de signification de l'avis, alors qu'on commence le processus, et la prise de possession.

Et donc, si l'évaluation est faite au moment de la date de l'expropriation, qui est la date de l'avis, et que la prise de possession survient trois, quatre, cinq, six mois, parfois un an plus tard, bien, évidemment, l'exproprié aura vu son immeuble être évalué et indemnisé au moment de la signification de l'avis et non pas de la prise de possession. Donc, ce délai-là, à mon avis, pourrait faire en sorte qu'il y aurait un préjudice pour l'exproprié. Dans certains cas, beaucoup plus rares, j'en conviens, il pourrait arriver que l'immeuble perde de la valeur. Donc, l'expropriant pourrait même être parfois obligé de donner plus. Donc, pour s'assurer que c'est le plus concomitant possible de la date de la prise de possession, c'est la raison pour laquelle je propose cet amendement, M. le Président.

**Le Président (M. Jacques) :** Merci, M. le député. Mme la ministre.

**Mme Guilbault :** Oui, bien, merci, M. le Président. Donc, c'est ça, si je comprends bien, parce qu'actuellement c'est déjà au moment de la prise de possession, alors ce que me propose le collègue, c'est de maintenir les choses telles qu'elles si je résume, là.

**M. Morin :** Si vous résumez, là, oui, effectivement. Ma compréhension du projet de loi, puis on pourra me corriger si je fais erreur, bien, c'est qu'on veut changer la date de l'expropriation pour la date de la signification de l'avis, ce qui n'est pas la réalité actuellement, puis, pour éviter qu'un exproprié subisse encore plus de préjudices, bien, je pense que ce serait plus juste pour tout le monde que ce soit la date de prise de possession. Voilà.

**Mme Guilbault :** Oui, bien, en fait, un des objectifs du projet de loi, comme ça avait été dit souvent, c'est d'ajouter de la prévisibilité puis aussi de recadrer un peu, si je peux m'exprimer ainsi, le montant des indemnités, puis une des manières d'y arriver, c'est justement de la définir au moment de l'avis d'expropriation, parce qu'actuellement, des fois, ce qui peut arriver, c'est qu'entre le moment... que ce soit l'avis de réserve ou d'expropriation, le signal que ça peut envoyer sur le potentiel de cet endroit-là, si on détermine juste à la fin, au moment de la prise de possession, ça a laissé toute une période où il peut y avoir une évaluation à la hausse pour... parce que, justement, les gens s'attendent à un développement, parce que les gens, tu sais, savent qu'il peut y avoir un projet qui arrive là, qu'il peut y avoir une route, qu'il peut y avoir quoi que ce soit.

Donc, alors, c'est ça qui fait que les municipalités ou les expropriants sont obligés, des fois, de payer des montants très, très élevés. Donc, en ramenant ça plus tôt dans le processus... Puis même, je dirais, c'est un des éléments fondamentaux, pour nous, du projet de loi, c'est ça, puis les délais. La prévisibilité puis l'encadrement des montants d'indemnité, tout comme la réduction des délais, pour nous, c'est deux éléments fondamentaux du projet de loi. Alors là, c'est comme si on vient retirer finalement un de ces éléments-là en vouloir... en voulant maintenir les choses telles quelles dans la séquence.

**Le Président (M. Jacques) :** M. le député de l'Acadie.

**M. Morin :** Merci, M. le Président. En fait, quand on parle de prévisibilité, quand je regarde le projet de loi et que je regarde, par exemple, l'article 10 que nous avons adopté, je pense que, de la part du législateur, il y a quand même là un message clair à l'effet qu'il y aura certains montants, certaines indemnités qui pourront être accordés puis que la pierre angulaire repose maintenant sur la valeur marchande. Donc, quand on parle de prévisibilité, je pense qu'il y en a là suffisamment.

Moi, ce qui m'intéresse, ce qui m'importe, c'est de m'assurer que, dans la majorité des cas, les expropriés, les gens ordinaires ne vont pas perdre. On a entendu beaucoup parler, M. le Président, et des groupes nous l'ont dit, parfois, de grands propriétaires terriens, certains ont même fait référence à des spéculateurs, mais, dans l'ensemble, ma compréhension de l'expropriation, c'est que, dans la vie de tous les jours, dans le quotidien, ce n'est pas ces causes-là qu'on rencontre.

Quand, dans mon allocution d'introduction, je faisais référence au couple à Mirabel en 2022, là, pas en 1970, là, en 2022, c'est des gens ordinaires qui ont une maison ordinaire, puis la majorité des cas d'expropriation, puis je pense que ça vaut la peine de le rappeler parce qu'évidemment il y a des gens qui nous écoutent, c'est ces gens-là qui vont être visés. Comme j'ai dit au départ, moi, je ne veux pas que des gens s'enrichissent indûment, mais je ne voudrais pas que des gens perdent.

• (12 heures) •

Alors, si on reprend mon exemple de ce couple, justement, de Mirabel avec un bungalow, et qu'on laisse la loi telle qu'elle est, et que la date d'expropriation est donc la date de l'avis, bien, si ça prend... de toute façon, si ça prend deux, trois ans... parce que je comprends l'objectif de Mme la ministre, c'est que ça fonctionne le plus rapidement possible. Donc, si ça prend deux, trois mois, il n'y aura pas une grosse valeur si on met ça à la date de prise de possession, il n'y aura pas un gros changement de valeur, mais, si ça prend plus de temps et qu'admettons, la résidence, sa valeur augmente, est-ce que ça veut dire que ces gens-là, là, qui sont du monde ordinaire, ils vont se faire dire : Ah non! Vous, là, cette période-là, vous n'allez pas en bénéficier, la valeur marchande de votre propriété a augmenté, mais vous ne l'aurez pas?

Puis c'est là, fondamentalement, sincèrement, que j'ai un problème avec le projet de loi. Qu'on veuille une certaine prévisibilité, j'en conviens, puis qu'on veuille que le processus fonctionne plus rondement, j'en conviens, mais, je le disais d'emblée et d'entrée de jeu, ce que je recherche, c'est un équilibre, et il me semble qu'en mettant l'accent sur la prise de possession, on va s'assurer que les expropriés recevront leur juste part.

**Le Président (M. Jacques) :** Merci, M. le député de l'Acadie. Mme la ministre.

**Mme Guilbault :** Oui. Bien, je vais... je vais maintenir ce que j'ai dit tout à l'heure, là. L'objectif... Tu sais, on revient toujours au principe de base, tu sais, que... Une expropriation, personne n'est supposé ni s'appauvrir ni s'enrichir, et je crois que... Puis effectivement, en ramenant la valeur marchande, déjà, c'est... c'est moins arbitraire, disons ça comme ça, que la valeur au propriétaire, le... mon collègue a raison, mais il reste que la valeur marchande peut elle aussi augmenter, d'un bout à l'autre du processus, si on continue de déterminer... de laisser ça au moment de la prise de possession, là.

Alors, encore une fois, l'encadrement et la prévisibilité des indemnités est un élément fondamental, pour nous, du projet de loi. Par contre, je vais profiter ici pour rappeler, comme ça a été dit hier, on a tous le souci de l'équilibre entre

les droits des expropriés, les droits des expropriants. On a aussi le souci de protéger. C'est sûr qu'il y a des histoires où on peut penser à un exproprié, effectivement, un citoyen dans sa maison, et tout ça, donc, et on aura des... on aura une façon de le protéger. En fait, avec la valeur marchande, déjà, en soi, c'est quand même un concept qui est reconnu. Alors donc, déjà, il n'y a pas de préjudice comme tel au fait de passer de la valeur au propriétaire à la valeur marchande.

Il y a diverses indemnités complémentaires aussi qui sont disponibles. J'ai parlé hier de l'article 118, l'article 71, les postes de réclamations, là, qu'on a abordés dans un précédent article hier. Et j'aurai probablement aussi un amendement, c'est que, là, on n'est pas rendu là, je ne sais pas c'est à quel article, mais, en tout cas, donc, on aura plus tard aussi d'autres manières de marquer notre souci de s'assurer de dédommager les expropriés à juste part... à leur juste part, mais notre souhait, actuellement, nous, c'est de maintenir le changement qu'on propose dans le projet de loi.

**Le Président (M. Jacques) :** Merci. M. le député de l'Acadie.

**M. Morin :** Merci, M. le Président. Si vous permettez, j'aimerais apporter deux précisions. La première, la valeur au propriétaire, ma compréhension, c'est que ce n'est pas quelque chose qui est arbitraire. D'ailleurs, l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec, qui est un ordre professionnel, en parle, l'utilise présentement avec des paramètres qui sont précis. Alors, je pense qu'il faut... il faut être capable de recentrer, de rectifier ça.

La valeur marchande, elle est utilisée présentement, la valeur marchande. Sauf que, présentement, ma compréhension, c'est qu'avec la valeur au propriétaire, bien, ça permet de compenser avec différentes indemnités. Je comprends que l'intention du législateur, c'est de ramener ça, mais je veux juste que ce soit clair, parce que l'Ordre des évaluateurs agréés nous a quand même parlé de leur mode de fonctionnement. Ils nous ont soumis quand même un mémoire qui est bien étoffé, et c'est un ordre professionnel reconnu au Québec, là. Donc, ils ne font pas... je m'excuse, ils ne font pas du n'importe quoi, là, et ce sont des professionnels, puis ça, je pense qu'il faut le rappeler.

Maintenant, mon souci, c'est un souci d'équité envers l'exproprié, et c'est la raison pour laquelle moi, je réitère ma demande. Je vous remercie.

**Le Président (M. Jacques) :** Merci, M. le député. Mme la ministre.

**Mme Guilbault :** Oui. Bien, juste rappeler, comme je l'ai dit tout à l'heure, l'article 118, puis là je viens de le relire, puis vraiment on est tout à fait... on est tout à fait en lien avec ce qu'évoque mon collègue, là, l'article 118 qu'on va aborder plus loin, qui dit :

«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.»

Donc, vous voyez, c'est l'exemple d'une indemnité qui pourra venir s'ajouter pour compenser de manière juste l'exproprié.

**M. Morin :** Merci. Merci, M. le Président. Oui, j'en conviens. En fait, il y a 119 aussi qui est exactement dans la même... dans la même veine, dans le projet de loi, où là on parle d'un transfert après plus de 18 mois. Sauf que, quand on regarde ce qui peut être accordé puis ce qui peut véritablement se passer sur le marché, on est dans deux mondes. Alors, je reviendrai. J'aurai aussi des commentaires à 118 et 119. Je comprends très bien ce que Mme la ministre nous dit, mais, quant à moi, ce n'est vraiment pas suffisant.

**Le Président (M. Jacques) :** Est-ce qu'il y a d'autres commentaires sur l'article 12... l'amendement à l'article 12? Il n'y a pas de commentaire. Nous allons procéder à la mise aux voix de l'amendement à l'article 12 tel qu'amendé.

**M. Morin :** ...

**Le Président (M. Jacques) :** Un vote par appel nominal. M. le secrétaire.

**Le Secrétaire :** Pour, contre, abstention. M. Morin (Acadie)?

**M. Morin :** Pour.

**Le Secrétaire :** Mme Guilbault (Louis-Hébert)?

**Mme Guilbault :** Contre.

**Le Secrétaire :** M. Montigny (René-Lévesque)?

**M. Montigny :** Contre.

**Le Secrétaire :** M. Lemay (Masson)?

**M. Lemay :** Contre.

**Le Secrétaire :** Mme Gendron (Châteauguay)?

**Mme Gendron :** Contre.

**Le Secrétaire :** M. Lemieux (Saint-Jean)?

**M. Lemieux :** Contre.

**Le Secrétaire :** M. Grandmont (Taschereau)?

**M. Grandmont :** Abstention.

**Le Secrétaire :** M. Jacques (Mégantic)?

**Le Président (M. Jacques) :** Abstention. Donc, l'amendement à l'article 12 amendé est rejeté. Revenons à l'article 12 tel qu'amendé. Est-ce qu'il y a des commentaires? M. le député de Taschereau.

**M. Grandmont :** Oui. Merci. Bien, je vais avoir quelques questions. Merci, M. le Président. D'abord, sur la notion, là, d'occupant de bonne foi, j'essayais de... on essayait d'imaginer des cas, là, moi et mon collègue, là, on essayait d'imaginer des cas où ça pourrait être compliqué d'identifier les occupants de bonne foi. Puis peut-être que vous saurez nous apporter, là, des éclaircissements satisfaisants.

On imaginait, par exemple, un propriétaire qui serait responsable d'avoir un immeuble, par exemple, où il y aurait plusieurs centaines, là... portes, plusieurs... plusieurs centaines d'appartements, par exemple, dans un immeuble, et où on aurait... Évidemment, là, il y a des locataires qui sont enregistrés en bonne et due forme, parce qu'ils ont signé le bail, donc leur nom apparaît sur le bail, mais des locataires qui se trouvent à être peut-être des conjoints depuis peu dans un appartement, mais qui n'ont pas leur nom... ou depuis... depuis peu ou depuis plusieurs années, même, mais qui n'ont pas leur nom sur le bail. Ça... C'est une situation qui peut arriver. J'ai moi-même travaillé dans le domaine du logement pendant assez longtemps pour savoir que c'est le genre de situation où ça arrive, ce n'est pas tout le monde qui fait attention à avoir son nom sur le bail en bonne et due forme. Il n'y a pas d'obligation de l'être non plus, mais ça vient avec des enjeux, comme quand on peut rencontrer, effectivement, des situations comme celle-là.

Donc, on a un propriétaire qui recevrait... qui se verrait exproprié, qui devrait transmettre l'information à l'expropriant pour être capable d'identifier... pour que le travail de communication se fasse bien avec les personnes locataires, donc, comment le propriétaire peut communiquer avec ces personnes-là? Puis comment les personnes qui se voient aussi expropriées, mais qui n'apparaissent pas sur le bail, parce que leur nom n'y est pas inscrit, font pour bénéficier, en quelque part, d'une certaine forme d'indemnisation ou, en tout cas, pouvoir entrer dans le processus?

C'est une question qu'on se posait, là, puis, si vous avez des éclaircissements par rapport à ça, là, puis particulièrement sur la question des occupants de bonne foi, là... Parce que ça se fait... selon la définition, là, ça se fait à la vue... Tu sais, ils occupent personnellement et physiquement l'immeuble, par des signes concrets de son utilisation, en y exerçant des activités. Donc, voilà. C'est un peu une notion qu'on voulait éclaircir. Merci.

**Le Président (M. Jacques) :** Mme la ministre.

**Mme Guilbault :** Oui. Bien, c'est ça. Pendant qu'on vérifie, juste pour m'assurer, mettons, l'exemple que donne mon collègue, c'est, disons, un couple qui habite ensemble? Est-ce que c'est ça?

**M. Grandmont :** Puis il y a seulement un nom sur le bail, oui.

**Mme Guilbault :** Oui, c'est ça. Puis donc la question, c'est : Comment est-ce que l'autre membre du couple peut exercer ses droits?

**M. Grandmont :** Bien, d'abord, comment le propriétaire, l'exproprié, en fait, fait pour connaître le nom des personnes... des personnes occupantes de bonne foi? Est-ce que... est-ce qu'il doit faire la démarche de cogner aux 1 000 portes pour savoir... avoir l'information ou si simplement transmettre la liste des baux de ses locataires est suffisant? Bref, il y a comme une zone d'ombre dans laquelle on n'est pas trop sûr que tout le monde pourra être bien rejoint, bien connu de la part du propriétaire puis éventuellement, oui, effectivement, là, peut-être faire valoir ses droits, là, évidemment.

**Mme Guilbault :** Ou en fait jusqu'à quel niveau de détail d'information est-ce que l'exproprié doit aller dans sa transmission à l'expropriant pour qu'on considère qu'il a fait ce qu'il avait à faire en termes de transmission? Je comprends bien?

**M. Grandmont :** Ça peut être une autre façon d'effectivement poser la question, là, oui.

**Des voix :** ...

**Le Président (M. Jacques) :** Oui. Nous allons suspendre quelques instants.

*(Suspension de la séance à 12 h 10)*

*(Reprise à 12 h 25)*

**Le Président (M. Jacques) :** Nous reprenons nos travaux. Et, lors de la suspension, il y avait une discussion entre le député de Taschereau et Mme la ministre. Donc, je cède la parole à Mme la ministre.

**Mme Guilbault :** Oui. Alors, on a clarifié le tout. Et donc, bon, pour les occupants de bonne foi versus les locataires, si on... Bien, c'est sûr que dans... s'il y a juste, comme, une propriété avec juste une porte, puis là ça devient facile pour le propriétaire de savoir qui habite dans cette maison-là, par exemple, ou dans ce chalet-là, ou autres, mais, disons, pour un gros bloc, là, avec plusieurs portes, l'exproprié, donc le propriétaire du bloc, est tenu de transmettre à l'expropriant, en fait, la liste des locataires qui est connue, c'est-à-dire les locataires pour lesquels il y a un nom sur le bail, ou si lui, disons, je ne sais pas, un bloc de cinq, de six portes, puis c'est des occupants de bonne foi partout, bien, il les connaît, tu sais, puis, encore là, c'est de moindre envergure, mais, disons, les 1 000 portes, il est tenu de transmettre les noms des gens dont le nom est sur le bail.

Puis, ensuite de ça, si la personne à une porte, son nom est sur le bail, lui, cette personne-là habite avec une autre personne qui est là et qui est un occupant de bonne foi, son nom n'est pas sur le bail puis il n'a jamais donné l'information à son propriétaire que cette autre personne là habite là, bien, le propriétaire, l'exproprié n'est pas tenu de transmettre cette information-là. Après ça, ça va être au... Tu sais, dans le fond, l'indemnité va être remise, de toute façon, à la personne dont le nom est sur le bail. Puis ensuite, si on pense à un couple ou une famille, tout ça, de toute façon, va être... tu sais, ça va être un dédommagement pour le déménagement puis un trois mois de loyer. Alors, tout ça va être partagé dans la famille, éventuellement, là, mais bref, c'est la liste des noms des gens qui sont sur le bail.

**M. Grandmont :** Le... j'essaie de me mettre dans la peau... j'essaie de me mettre dans la peau d'un propriétaire de 1 000 portes d'un immeuble.

**Mme Guilbault :** Ça doit être naturel.

**M. Grandmont :** C'est ça. Donc, il a la charge de... Parce que, là, c'est clair, là, vous l'avez dit, là, la personne qui serait... qui habiterait en colocation, mais sans avoir son nom sur le bail, serait considérée, donc, comme une personne... comme un occupant ou une occupante de bonne foi, et donc l'information n'est pas transmise.

Selon le texte de loi, actuellement, si l'information n'est pas transmise, l'exproprié est passible d'être... d'être poursuivi, en fait, par l'occupant de bonne foi, selon les termes qui sont établis là-dedans dans cet article-là. Donc, comment on peut... Est-ce qu'il y a... En fait, ma question est simple : Est-ce qu'il ne manque pas un mécanisme pour s'assurer que... finalement, pour protéger, à quelque part, l'exproprié aussi pour d'éventuelles poursuites? Est-ce qu'il ne manque pas un processus ou une mention à l'effet que ce travail-là, de rejoindre les occupants de bonne foi, se fasse de manière adéquate?

**Des voix :** ...

**Mme Guilbault :** C'est parce que je comprends ce que veut dire mon collègue. N'étant pas juriste, la façon... tu sais, la façon, dont je viens de l'expliquer, on peut très bien interpréter le texte, surtout le texte amendé qu'on a... j'ai encore la vieille version, là, le texte amendé d'hier... Mais ce que j'ai compris puis de la discussion qu'on a eue, c'est que, s'il y a par exemple un couple dans une porte où il y a seulement le nom de l'homme sur le bail, mais il habite là avec sa femme, le propriétaire du bloc est tenu de transmettre le nom de l'homme dont le nom est sur le bail, mais ensuite de ça si... Puis là, bien, l'indemnité d'expropriation est remise à cet homme-là, dont le nom est sur le bail, mais sa femme, qui habite là comme occupante de bonne foi, pourrait lui réclamer une partie au conjoint. Ils seraient tenus de la partager ensemble, comme deux colocataires. Là, après ça, si, entre eux, ils ne s'entendent pas, bien, je pense qu'on tombe dans les recours, soit Régie du logement ou petites créances ou... Tu sais, c'est ça, là, les... tu sais, les choses qui peuvent arriver dans des séparations ou des choses comme ça, là, par rapport au bail, là.

**M. Grandmont :** O.K., bien, je vais... Il y a deux sous-questions dans ce cas-là, là. Ça dit... au deuxième paragraphe, on dit que «le locataire dont le bail n'est pas inscrit sur le registre foncier et l'occupant de bonne foi ont droit à des dommages-intérêts en réparation du préjudice résultant du défaut de l'exproprié de dénoncer à l'expropriant leur nom et leur adresse conformément au premier alinéa.»

Donc, je repose ma question : Est-ce qu'on... est-ce que l'exproprié n'est pas... ne risque pas finalement de se retrouver... Oui, il est supposé, là, évidemment, mais, en même temps, ce que vous me dites, c'est que l'information qu'on va lui demander de transmettre, c'est simplement les baux sur lesquels il y a le nom des locataires, mais là on parle d'un occupant de bonne foi qui serait en colocation avec quelqu'un dont le nom est sur le bail. Est-ce que l'exproprié

ne se retrouve pas à être un peu à risque d'avoir... de devoir payer des dommages et intérêts en réparation du préjudice, puisqu'il n'aurait pas dénoncé le nom de la personne dont... oui, dont le nom n'est pas sur... le nom de l'occupant de bonne foi? Puis, d'autre part, est-ce que le calcul de l'indemnité se fait sur le nombre de... Est-ce que le nombre de personnes... Je vais attendre que la ministre m'écoute pour ma question.

• (12 h 30) •

**Le Président (M. Jacques) :** Parce qu'elle essaie de répondre aussi en même temps.

**M. Grandmont :** Oui, c'est correct.

**Le Président (M. Jacques) :** Est-ce que vous voulez suspendre un peu?

**Mme Guilbault :** Ah! je pensais que vous vouliez apporter... Je pensais que vous vouliez commenter, M. le Président.

**Le Président (M. Jacques) :** Bien non, mais je pense qu'on a une question, là, qui se doit d'être...

**Mme Guilbault :** Bien, qui est complexe.

**Le Président (M. Jacques) :** ...qui est complexe, exactement.

**Mme Guilbault :** C'est ça, parce que je comprends... C'est ça qu'on est en train de vérifier. Est-ce que c'est juste de relibeller puis de trouver une formulation qui ne va pas causer un autre problème, là? Ça fait que...

**M. Grandmont :** Avant de suspendre, je me permettrais aussi une autre question, qui sera peut-être plus facile à répondre, là, mais le calcul de l'indemnité, est-ce qu'il se fait sur... Est-ce que le nombre de personnes, en fait, la taille du ménage influe sur l'indemnité qui est normalement prévue ou si c'est vraiment une indemnité par porte? Mais si j'ai un couple, une famille, tu sais, je les... En tout cas, c'est peut-être une question à laquelle vous pourrez apporter aussi, là, un éclairage. Dans le fond, est-ce que c'est tributaire seulement du loyer qui est payé? Parce qu'on peut avoir, dans un appartement, par exemple, plusieurs types de situations. On va avoir une personne dont le nom est sur le bail, par exemple, puis une autre qui est là, mais depuis moins longtemps. Donc, dans le calcul de l'indemnité, est-ce que ça change quelque chose ou c'est vraiment juste par porte, calculé sur la personne qui est là depuis plus longtemps? Bref, il y a quelque chose, là, qui n'est pas clair pour nous, encore là. Merci.

**Le Président (M. Jacques) :** Merci. Juste... M. le député de l'Acadie.

**M. Morin :** Oui. Merci, M. le Président. Alors, dans la même veine, parce qu'on va peut-être suspendre, là, je voulais juste m'assurer... Si l'exproprié omet de dénoncer, évidemment, on a vu, puis l'amendement était à cet effet-là, qu'il pourrait être responsable des dommages qui résultent de son défaut. Toutefois, le locataire devrait quand même avoir droit à une indemnisation par l'expropriante, puis je veux juste m'assurer que c'est bien le cas dans la mécanique du projet de loi que vous présentez, parce que je ne voudrais pas que ce soit l'exproprié qui soit en plus... être obligé... il a été exproprié puis... de rembourser le locataire.

**Le Président (M. Jacques) :** Merci, M. le député.  
Nous allons suspendre quelques instants.

*(Suspension de la séance à 12 h 33)*

*(Reprise à 12 h 45)*

**Le Président (M. Jacques) :** Nous reprenons nos travaux. Lors de la suspension... Je cède maintenant la parole à Mme la ministre pour des précisions.

**Mme Guilbault :** Oui. Merci, M. le Président. Donc, sur l'indemnité à laquelle a droit le locataire, en fait, l'indemnité, essentiellement, c'est les frais de déménagement, trois mois de loyer, puis ce qu'on appelle l'avantage au bail, qui fait qu'on couvre une différence entre le logement qu'avait l'occupant et l'endroit où il se relogé, donc la différence d'équivalence, si on veut, là, par rapport au marché. Alors, il n'y a pas de différence sur le fond, par rapport au nombre d'occupants, mais c'est sûr qu'on peut penser que, s'il y a plus de gens, peut-être que l'appartement est plus grand, ça fait que peut-être que l'avantage au bail va être plus élevé, le triple du loyer va être plus élevé aussi si le loyer est plus élevé qu'un plus petit appartement. Puis, si le camion de déménagement est plus grand, ça pourrait coûter plus cher, les frais de déménagement. Mais c'est donc la façon dont ça peut coûter plus cher s'il y a plus de monde dans l'appartement.

**M. Grandmont :** O.K., parfait. Je remercie la ministre pour sa réponse. On reviendra tantôt, plus tard... bien, peut-être pas tantôt, à un autre moment, sur la question des indemnités, mais, nous autres, on remarque aussi, là, qu'il y a

un possible recul par rapport à ce qui existait avant. Notamment, là, bon, on parle du trois mois de loyer, parce que, dans la loi, actuellement, c'est ça, c'est trois mois de loyer. Il y avait une... bien, en fait, il y avait une indemnité différentielle sur un loyer calculé à perpétuité, alors que, là, en fait, on aura effectivement toujours le trois mois de loyer plus une indemnité différentielle, mais qui sera... sur le différentiel de loyer, mais qui sera seulement sur 10 ans, plus un plafond de 5 000 \$ pour des ennuis et inconvénients. Puis notamment, le FRAPRU, là, avait identifié que, dans le contexte de la pénurie de logements, dans le contexte des loyers qui ont explosé dans les dernières années, bien, on est en train de reculer parce que, là, on vient fixer à une durée maximum de 10 ans puis on vient mettre un plafond sur une autre indemnité, donc on est dans des conditions qui sont moins avantageuses, là, pour des locataires qui se feraient exproprier, mais on comprend que ce n'est pas eux directement qui sont expropriés. Mais, comme je vous disais, on pourrait y revenir, là, mais je remercie la ministre, là, pour sa précision à ma question.

Si on me le permet, j'irais pour une autre question, concernant le fait qu'on dit, là : «Le locataire et l'occupant de bonne foi — je suis au troisième paragraphe — dont le bail ou toute autre entente écrite a été conclu après la date de l'expropriation ou, à défaut de bail ou de toute autre entente écrite, dont la location ou l'occupation de l'immeuble exproprié débute après la date de l'expropriation ne peuvent pas réclamer d'indemnité à l'expropriant. L'exproprié doit dénoncer à ce locataire ou à cet occupant de bonne foi l'existence des procédures d'expropriation. S'il ne le fait pas, il est le seul responsable du préjudice résultant de son défaut.» Ma question, en fait, elle est à l'effet que... est-ce qu'on ne risque pas, dans ce cas précis, de se retrouver avec des propriétaires qui pourraient compter sur le fait qu'il y a peu de chance d'avoir des locataires ou des occupants de bonne foi se lancer dans des poursuites vis-à-vis leurs propriétaires, l'exproprié, alors que le propriétaire n'aurait pas dénoncé le fait qu'il y a des procédures d'expropriation en cours? Bref, est-ce qu'on n'est pas en train de, finalement, voir des expropriés prendre la chance de faire un coup d'argent avant que l'expropriation devienne effective, là, finalement?

**Le Président (M. Jacques) :** Mme la ministre.

**Mme Guilbault :** Oui, bien, en fait, c'est que, si une personne emménage après un avis d'expropriation parce que le propriétaire ne lui a pas dit qu'il se faisait exproprier, il n'a pas droit à l'avis... à l'indemnité, comme c'est écrit, mais il peut réclamer des dommages au propriétaire qui a négligé de l'informer du fait qu'il sera obligé de redéménager.

**M. Grandmont :** Effectivement. Non, je l'entends bien, il y a un incitatif, là, à l'exproprié de renseigner, finalement... de dénoncer à ses locataires le fait qu'il y a une procédure d'expropriation en cours, mais est-ce qu'on ne pourrait pas avoir des propriétaires, des expropriés, finalement... courir la chance de ne pas être poursuivis en dommages-préjudices par leurs locataires? Parce qu'on sait comment c'est compliqué, comment c'est... ça prend quand même des ressources, ça prend quand même une certaine dose de courage, je vais le dire comme ça, pour se lancer dans une poursuite face à un propriétaire, ça demande de l'énergie puis de l'argent. Donc, est-ce qu'on n'aurait pas une chance, finalement, de voir certains... un risque, en fait, de voir des propriétaires décider de louer un bien en comptant sur le fait qu'il risque peu d'y avoir des poursuites? Trouvez-vous que le mécanisme est assez solide, finalement, pour éviter ce genre de situation là?

• (12 h 50) •

**Mme Guilbault :** Bien, on me confirme que ce serait la Régie du logement, donc, déjà, c'est moins compliqué qu'en Cour supérieure ou autrement, là. Aller à la Régie du logement, c'est relativement accessible.

**M. Grandmont :** On pourrait discuter longtemps, là, du Tribunal administratif du logement, là.

**Mme Guilbault :** Bien là, les délais, et tout ça... Bien, c'est pour ça, on revient aux questions des délais, mais, en tout cas, moi, je me souviens d'être déjà allée, dans une autre vie, et ça se passe relativement bien, dans le sens que c'est moins lourd et complexe que le tribunal... que d'autres cours.

**M. Grandmont :** Évidemment, là, on touche les cas de location d'un bien immobilier, mais il y a aussi, là, d'autres types de locations. On peut avoir un espace, un garage qui est loué pour de l'entreposage, des trucs comme ça. Je veux juste m'assurer, finalement, qu'on n'est pas en train de créer une espèce de couloir dans lequel des propriétaires voudraient essayer de... d'essayer de faire un coup d'argent en comptant, finalement, sur le fait que les locataires... puis ça peut être un appartement, comme ça peut être un autre type de biens, là. Je veux juste m'assurer qu'on a les bons mécanismes pour s'assurer qu'on n'aura pas, là, une espèce d'abus de ce côté-là.

**Mme Guilbault :** Oui, non, mais j'entends bien le souci, mais c'est déjà prévu comme ça dans la loi actuelle, et on n'a pas connaissance qu'il y aurait eu nécessairement des enjeux. C'est sûr qu'à partir du moment où ce n'est pas à la charge de l'expropriant, ça devient, je dirais, une question un peu en parallèle, là, dans le sens où c'est plus des affaires de droit entre locataires et propriétaires. C'est ça, l'article 67.1 de la loi actuelle.

**Le Président (M. Jacques) :** Merci. Est-ce qu'il y a d'autres commentaires sur l'article 12 amendé? M. le député de l'Acadie.

**M. Morin :** Merci, M. le Président. En lien avec la réponse que je posais à Mme la ministre quant à l'indemnité, est-ce que, donc, le fait... Ici, ça ne va pas... Puis l'amendement qu'on a déposé fait en sorte que le locataire va avoir droit à des dommages-intérêts, mais ça n'empêche pas son recours contre l'expropriant. Je veux juste m'assurer.

**Mme Guilbault :** Contre l'exproprié, vous voulez dire.

**M. Morin :** L'expropriant.

**Mme Guilbault :** Bien, l'expropriant va devoir payer l'indemnité d'expropriation, mais il va aussi y avoir un recours contre l'exproprié pour des dommages-intérêts parce qu'il y a eu négligence.

**M. Morin :** Oui, c'est ça. Ça, je comprends que, si l'exproprié ne fait pas son travail, le locataire, donc, aurait un recours en dommages contre l'exproprié, mais je veux simplement m'assurer que ça ne va pas libérer l'expropriant de son obligation de donner une indemnité aux locataires.

**Mme Guilbault :** Non, c'est ça, c'est déjà comme ça, puis ça ne change rien à ça, là, effectivement.

**M. Morin :** D'accord. Merci.

**Le Président (M. Jacques) :** Merci. Est-ce qu'il y a d'autres commentaires sur l'article 12 amendé? Pas de commentaire. Est-ce qu'il y a consentement pour suspendre l'article 12 amendé?

**Des voix :** Consentement.

**Le Président (M. Jacques) :** Consentement. Article 13. Mme la ministre.

**Mme Guilbault :** Oui, et j'aurai un amendement, M. le Président, à l'article 13 — on a tellement de feuilles! — qui a déjà été transmis aussi. Bon, parfait. Alors, c'est ça, il est déjà là.

Donc, article 13 : «Lorsque l'expropriation vise des meubles accessoires à l'immeuble exproprié et que l'exproprié est une personne physique, ce dernier doit, dans les 30 jours qui suivent la date de l'expropriation, transmettre à l'expropriant sa date de naissance. Ce renseignement ne peut servir qu'aux fins de consulter le registre des droits personnels et réels immobiliers.»

Donc, en commentaires : L'article 13 du projet de loi prévoit que, dans le cas de l'expropriation d'un bien meuble, l'exproprié qui est une personne physique devrait transmettre, dans les 30 jours qui suivent la date de l'expropriation, sa date de naissance à l'expropriant afin que celui-ci puisse consulter le registre des droits personnels et réels immobiliers. Cette consultation permettra à l'expropriant de vérifier s'il existe des droits personnels ou réels mobiliers inscrits à l'égard du meuble et, le cas échéant, de verser l'indemnité pour ce bien à qui de droit.

Cet article précise également que ce renseignement personnel ne peut servir que pour la consultation de ce registre.

Ah! puis mon amendement, bien oui, qui est ici. Parfait. Alors, amendement, article 13 : Remplacer la première phrase de l'article 13 du projet de loi par la suivante : «Lorsque l'expropriation vise des meubles et que l'exproprié est une personne physique, ce dernier doit, dans les 30 jours qui suivent la demande de l'expropriant d'obtenir sa date de naissance — O.K. — lui transmettre cette date.»

Donc, la modification proposée à l'article 13 du projet de loi vise d'abord à s'assurer que l'exproprié a l'obligation de transmettre à l'expropriant sa date de naissance dès que l'expropriation vise des meubles, et ce, que ceux-ci soient accessoires à l'immeuble exproprié ou que ceux-ci soient utilisés dans le cadre des activités agricoles, commerciales, industrielles ou institutionnelles de l'exproprié réalisées sur l'immeuble exproprié.

Elle vise enfin à prévoir que l'exproprié devrait, dans les 30 jours qui suivent la date de l'expropriant d'obtenir sa date de naissance, lui transmettre cette date. Cette obligation ne serait plus automatique, elle serait utilisée uniquement lorsque l'expropriant aurait besoin de ce renseignement pour consulter le registre des droits personnels et réels mobiliers, ce qui pourrait aussi advenir dans le cadre de l'instance en fixation de l'indemnité d'expropriation, notamment si des meubles sont offerts en contrepartie d'indemnités, par exemple, lors de la cessation de l'exploitation d'une entreprise.

**Le Président (M. Jacques) :** Merci, Mme la ministre. Est-ce qu'il y a des commentaires et questions sur l'amendement à l'article 13? M. le député de l'Acadie.

**M. Morin :** Merci, M. le Président. Donc, en fait, quand je lis la phrase actuelle ou la première phrase de 13, présentement : «Lorsque l'expropriation vise des meubles accessoires à l'immeuble exproprié et que l'exproprié est une personne physique, ce dernier doit, dans les 30 jours qui suivent la date [...], transmettre à l'expropriant sa date de naissance.» Donc, au fond, quel est l'ajout de votre modification à la première phrase?

**Mme Guilbault :** C'est qu'au lieu que ce soit dans les 30 jours qui suivent la date d'expropriation, c'est dans les 30 jours qui suivent la demande de la date de naissance.

**M. Morin :** Donc, qui suivent... ah! qui suivent la demande de... O.K. Sauf que la date de l'expropriation, on l'a vu, c'est la date de l'avis parce que c'est resté comme ça. Donc là, on veut... Parce que le locataire, en fait, n'aura peut-être pas connaissance de la procédure d'expropriation, donc on veut donner plus de temps à l'expropriant? Est-ce que c'est le but que vous recherchez?

**Mme Guilbault :** Non, mais c'est... En fait, c'est ça, c'est que ce ne soit plus automatique. La façon, dont c'est écrit dans le premier, c'est comme s'il y a une obligation systématique de transmettre la date de naissance. Alors là, ce qu'on vient dire, c'est... Parce qu'il y a plein de circonstances, peut-être, où l'expropriant ne la voudra pas, la date de naissance, n'en a pas besoin ou ça ne l'intéresse pas. Donc là, on vient juste préciser, si jamais l'expropriant la demande, l'expropriant a 30 jours pour donner l'information.

Puis ça, c'est pour des cas... On en discutait hier. Par exemple, tu prends possession d'un immeuble ou des biens meubles puis il y a un passif dessus, tu sais, il y a encore une dette ou... ça fait que, là, tu te retrouves à donner ton indemnité d'expropriation, puis là, après ça, tu es obligé de payer les créanciers sur ces biens-là. Alors là, évidemment, ce n'est pas intéressant.

**M. Morin :** O.K., merci.

**Le Président (M. Jacques) :** Est-ce qu'il y a d'autres commentaires sur l'amendement à l'article 13? Est-ce que l'amendement, à l'article 13, est adopté?

**Des voix :** Adopté.

**Le Président (M. Jacques) :** Adopté. Est-ce qu'il y a des... On revient l'article 13 amendé. Est-ce qu'il y a des commentaires sur l'article 13 amendé? Pas de commentaire. Est-ce que l'article 13 amendé est adopté?

**Des voix :** Adopté.

**Le Président (M. Jacques) :** Adopté. L'article 14...

**Une voix :** ...

**Le Président (M. Jacques) :** Ah, O.K.! Compte tenu de l'heure, nous pouvons suspendre nos travaux jusqu'à 14 heures.

*(Suspension de la séance à 12 h 59)*

*(Reprise à 14 h 17)*

**Le Président (M. Jacques) :** La Commission des transports et de l'environnement reprend ses travaux. Nous poursuivons l'étude détaillée du projet de loi n° 22, loi concernant les expropriations.

Et nous venons de terminer l'article 13 à la suspension de nos travaux, à 13 heures. Donc, on peut passer soit à l'article 14 ou on revient à l'article 12, amendé, qui était suspendu. Donc, Mme la ministre.

**Mme Guilbault :** Oui. Bien là, ça, c'est...

**Des voix :** ...

**Le Président (M. Jacques) :** On peut suspendre quelques instants.

*(Suspension de la séance à 14 h 18)*

*(Reprise à 14 h 44)*

**Le Président (M. Jacques) :** Nous reprenons nos travaux. À la suspension, nous discutons à savoir si nous revenons à l'article 12 amendé. Donc, est-ce qu'il y a consentement pour revenir à l'article 12 amendé?

**Des voix :** ...

**Le Président (M. Jacques) :** Consentement. Mme la ministre.

**Mme Guilbault :** Oui, donc, je déposerais un nouvel amendement ou un... Est-ce que c'est un... Non, c'est un autre amendement au même article, parfait, un amendement à l'article 12 amendé.

Article 12 : Remplacer le sous-paragraphe c du paragraphe 2° du quatrième alinéa de l'article 12 du projet de loi tel qu'amendé par le sous-paragraphe suivant :

«c) elle occupe cet immeuble après avoir pris entente avec le titulaire du droit portant sur cet immeuble;».

Donc, c'est pour venir clarifier, parce qu'à la suite de la fructueuse discussion qu'a amenée mon collègue de Taschereau on s'est aperçu qu'il y aurait lieu de venir préciser, dans la... c'est ça, la partie c de l'alinéa 2° de l'article 12 amendé... de s'assurer qu'on comprenne bien que, même quand on parle d'occupant de bonne foi, c'est minimalement

quelqu'un qui aura eu une entente verbale, qu'elle soit écrite ou verbale, avec le propriétaire, donc l'exproprié dans le cas de figure qui nous occupe, pour encadrer la responsabilité de l'exproprié aussi.

**Le Président (M. Jacques) :** Merci. Est-ce qu'il y a des commentaires sur l'amendement? M. le député de l'Acadie.

**M. Morin :** Merci, M. le Président. Alors, est-ce que je comprends qu'il faut qu'à chaque fois qu'il y ait un nouveau... un colocataire il y ait une entente? Puis je donne le cas de figure suivant. Dans le cas, par exemple, d'étudiants qui louent un appartement, mais, pour toutes sortes de raisons, ils ont différents locataires qui changent pendant l'année scolaire, est-ce que ça veut dire qu'à chaque fois il faut qu'il y ait une entente expresse, ou tacite, claire, ou verbale, ou écrite avec, à chaque fois, la nouvelle personne qui va habiter dans le logement? Est-ce que c'est ce que je comprends de l'amendement?

**Mme Guilbault :** Oui, bien, en fait, toujours pour des cas d'expropriation, déjà, on parlait de consentement express ou tacite. En fait, c'est parce que, quand on regarde de la façon dont c'était écrit, pour éviter ou pour clarifier le fait que l'exproprié, en l'occurrence dans un cas de figure du logement des étudiants dont parle mon collègue, ce serait le propriétaire de l'immeuble. Quand on dit qu'il est tenu de transmettre les noms et les informations sur les locataires qui ont un bail ou les occupants de bonne foi à l'expropriant, il faut qu'on puisse mettre une limite puis un encadrement quelque part pour les cas dont on a discuté ce matin, là. Par exemple, justement, un déroulement d'étudiants qui habitent plus ou moins là pendant certaines périodes, on ne peut pas penser que le propriétaire de l'immeuble est au courant, nécessairement, de qui habite dans chacune des portes en permanence. Ça fait que, quand on dit qu'il est tenu de transmettre l'info à l'expropriant, c'est l'info qu'il est raisonnable pour lui d'obtenir.

**M. Morin :** O.K. Parfait.

**Le Président (M. Jacques) :** Merci. Est-ce qu'il y a d'autres commentaires à l'amendement à l'article 12 amendé? Est-ce que l'amendement est adopté?

**Des voix :** ...

**Le Président (M. Jacques) :** Adopté. L'amendement à l'article 12 amendé est adopté. Est-ce que les commentaires sur l'article 12 amendé? Il n'y a pas de commentaire. Est-ce que l'article 12 amendé est adopté?

**Des voix :** ...

**Le Président (M. Jacques) :** Adopté. Mme la ministre. L'article 14.

**Mme Guilbault :** Oui. Article 14 : «L'expropriant doit, dans les 30 jours qui suivent la réception des renseignements visés à l'article 12, signifier un avis de libération de l'immeuble exproprié au locataire ou à l'occupant de bonne foi de cet immeuble.

«L'avis de libération de l'immeuble exproprié contient notamment :

«1° les renseignements prévus aux paragraphes 1° à 5° du premier alinéa de l'article 9 et contenus dans l'avis d'expropriation;

«2° la date de l'expropriation;

«3° le texte d'information établi par le ministre.

«L'avis de libération de l'immeuble exproprié doit être accompagné d'un plan, signé par un arpenteur géomètre, de l'immeuble exproprié.

«L'avis de libération de l'immeuble exproprié doit également être accompagné de la déclaration détaillée initiale de l'expropriant, qui indique minimalement un montant au moins équivalent à trois mois de loyer lorsque la résidence du locataire ou de l'occupant de bonne foi fait partie de l'immeuble exproprié, ainsi que du modèle de réponse établi par le Tribunal et publié sur son site Internet.

«Le loyer correspond :

«1° dans le cas d'un locataire qui est une personne liée, au sens de la Loi sur les impôts, au titulaire d'un droit portant sur l'immeuble loué ou dans le cas d'un occupant de bonne foi, au loyer mensuel moyen du marché pour une location équivalente à celle de l'immeuble loué ou occupé à la date de l'expropriation;

«2° dans les autres cas, au loyer mensuel prévu au contrat de location.»

En commentaire, l'article 14 du projet de loi prévoit que, dans les 30 jours qui suivent la réception des ententes avec les locataires de l'immeuble exproprié ou des informations sur les locataires ou les personnes qui occupent cet immeuble, l'expropriant devrait signifier à ces personnes un avis de libération de l'immeuble exproprié. Rappelons que ce délai est actuellement de 15 jours dans la Loi sur l'expropriation.

Cet article précise que... précise également, pardon, le contenu de cet avis. Parmi les nouveaux éléments qui devraient être contenus, il y aurait plus de détails quant au démembrement du droit de propriété exproprié, lorsque c'est le cas, ainsi que la mention de la date de libération.

Cet article indique également les documents qui devraient accompagner l'avis d'expropriation, soit un plan de l'immeuble à exproprier signé par un arpenteur-géomètre. Le modèle de réponse établi par le Tribunal administratif du Québec ainsi que la déclaration détaillée initiale de l'expropriant, autrement dit, son offre.

Enfin, cet article prévoit que l'offre initiale présentée au locataire ou à l'occupant de bonne foi dont la résidence fait partie de l'immeuble... exproprié — excusez, excusez, M. le Président, donc, c'est ça — correspond au moins à trois mois de loyer, tout en précisant la manière de déterminer le montant d'un loyer.

Donc, c'est ça, ça vient remplacer l'article 45 de la Loi sur l'expropriation qui disait dans les 15 jours. Donc, maintenant, c'est 30 jours. Et c'est ça, avant on disait : «Notifier les locataires et les occupants de bonne foi de l'existence des procédures en expropriation et les aviser de comparaître devant le Tribunal». Donc, la comparution maintenant, comme on a vu hier, s'appelle «le modèle de réponse établi par le tribunal».

Ah! Et j'ai un amendement, M. le Président, c'est vrai, qui, je pense, va être disponible.

• (14 h 50) •

**Le Président (M. Jacques) :** Vous pouvez y aller, madame.

**Mme Guilbault :** Alors, oui, amendement à l'article 14 : Remplacer, dans le troisième alinéa de l'article 14 du projet de loi, «plan, signé par un arpenteur-géomètre, de l'immeuble exproprié» par «extrait du cadastre du Québec montrant l'immeuble exproprié lorsque le droit exproprié porte sur un lot entier situé dans un territoire ayant fait l'objet d'une rénovation cadastrale ou, dans les autres cas, d'un plan de l'immeuble exproprié signé par un arpenteur-géomètre».

Alors, c'est la concordance avec les amendements qu'on a votés hier.

**Le Président (M. Jacques) :** Merci beaucoup, Mme la ministre. Est-ce qu'il y a des commentaires sur l'amendement à l'article 14?

**M. Morin :** Je n'ai pas de commentaire sur l'amendement qui est un amendement de concordance, M. le Président.

**Le Président (M. Jacques) :** Est-ce que l'amendement à l'article 14 est adopté?

**Des voix :** Adopté.

**Le Président (M. Jacques) :** Adopté. Maintenant, est-ce qu'il y a des commentaires sur l'article 14 amendé? M. le député de l'Acadie.

**M. Morin :** Merci. Alors, M. le Président, on voit et on lit, à l'article 14, qu'au fond le locataire aura comme compensation trois mois de loyer. Et, bon, un peu plus tôt aujourd'hui, Mme la ministre parlait des frais de déménagement, mais ma question est la suivante : Est-ce que vous considérez, Mme la ministre, compte tenu de la crise du logement qu'on a présentement, que trois mois de loyer, c'est suffisant?

**Des voix :** ...

**Mme Guilbault :** C'est ça, c'est que c'est le montant initial qui est prévu dans la déclaration initiale, mais ensuite... dans l'indemnité de départ, mais dans l'indemnité définitive, il y aura ces frais-là supplémentaires qui vont avoir été défrayés aussi.

**M. Morin :** Et les frais supplémentaires correspondent à?

**Mme Guilbault :** Le déménagement.

**M. Morin :** Oui, d'accord.

**Mme Guilbault :** Puis les postes de réclamations aussi, là, de l'article 10, je pense?

**Des voix :** ...

**Le Président (M. Jacques) :** Nous allons suspendre quelques instants.

*(Suspension de la séance à 14 h 53)*

*(Reprise à 14 h 54)*

**Le Président (M. Jacques) :** Nous reprenons nos travaux. Mme la ministre.

**Mme Guilbault :** Oui. Avec le consentement, je permettrais à ma collègue juriste de répondre, comme c'est vraiment la mécanique de réclamation.

**Le Président (M. Jacques) :** Consentement? Consentement. Madame... Maître, est-ce que vous voulez vous nommer et nommer votre titre, s'il vous plaît?

**Mme Massé (Julie) :** Oui, bonjour, Julie Massé, avocate légiste à la Direction des affaires juridiques du ministère des Transports et de la Mobilité durable.

Donc, à l'article 14, ce qui est transmis au locataire et à l'occupant de bonne foi, c'est la déclaration détaillée initiale de l'expropriant. Donc, c'est une offre initiale que l'expropriant va faire. Et quand c'est un locataire dont la résidence est touchée, on demande un minimum de trois mois de loyer. Ça, c'est la... dans le fond, c'est ce qu'on appelait l'offre, c'est l'offre initiale de l'expropriant.

Par la suite, quatre mois plus tard, l'exproprié va devoir déposer, lui, sa déclaration détaillée où il va indiquer les dommages qu'il subit en raison de l'expropriation. Par exemple, si c'est une entreprise qui subit des dommages, perte de profits, elle va pouvoir les réclamer dans sa déclaration détaillée. L'expropriant, quatre mois plus tard, peut modifier sa déclaration détaillée pour tenir compte des dommages réclamés par ce locataire et occupant de bonne foi.

À l'article 96 du projet de loi, on prévoit, dans l'indemnité en réparation des préjudices, que — je vais vous laisser le prendre, donc, c'est le deuxième alinéa, tout de suite après le paragraphe 3° du premier alinéa — «dans le cas de l'expropriation totale ou partielle de la résidence d'un locataire ou d'un occupant de bonne foi, ce dernier a droit à une indemnité en réparation de préjudices qui équivaut minimalement à un montant correspondant à trois mois de loyer, lequel est établi conformément au cinquième alinéa de l'article 14, et aux frais de déménagement.» Donc, ça, c'est l'indemnité minimale que le TAQ va pouvoir déterminer. Et ça ne veut pas dire qu'il ne pourrait pas avoir plus de mois de loyer, si jamais il y a des problèmes pour se relocaliser. Si le loyer qu'il trouve par la suite est plus cher, la différence va lui être compensée.

Donc, l'ensemble des dommages vont être évalués dans les étapes ultérieures, mais, à l'article 14, c'est vraiment la déclaration initiale, déclaration détaillée initiale de l'expropriant. Donc, c'est pour ça qu'on a prévu un montant minimum à mettre dessus.

**M. Morin :** Merci. Maintenant, est-ce que le tribunal va avoir entière discrétion pour accorder un montant si le locataire n'est pas capable de se retrouver un logement ou si... Parce qu'évidemment, vous le savez, avec la crise du logement, présentement, il y a des locataires qui payent un certain loyer, mais, dans un arrondissement similaire ou à proximité d'où il habite, souvent, les loyers vont être beaucoup plus élevés. Donc, le locataire qui va être... qui va se relocaliser, s'il a la chance de se trouver un logement près de l'endroit où il habite, il est fort probable que les loyers soient beaucoup plus élevés. Donc, comment on va s'assurer qu'il va être compensé? Parce que lui, il ne veut pas nécessairement déménager, ça fait peut-être 15, 20, 25 ans qu'il habite là. Alors, quelle est la mécanique qui va faire en sorte qu'il ne perdra pas suite à l'expropriation?

**Mme Massé (Julie) :** Oui, enfin, la mécanique, c'est que, tant que c'est un préjudice qui est directement causé par l'expropriation, ce qui serait le cas, son loyer lui coûtant plus cher, il va être indemnisé. C'est sûr qu'on est... C'est couvert sur une certaine période et le tribunal aura compétence, là, pour juger du dommage causé puis de son lien de causalité avec l'expropriation.

**M. Morin :** Et puis, quand vous parlez d'une certaine période, quelle est la période? Parce qu'à l'article 96 on parle, dans le cas de l'exproprié, d'une période d'en fait 10 ans qui suit le transfert du droit, mais pour le locataire, on n'en parle pas.

**Mme Massé (Julie) :** C'est lié à la durée du bail. En fait, c'est à 96, là. Donc, dans le cas du locataire, à la date de la fin du bail, donc s'il reste plus le renouvellement. Tu sais, s'il pouvait renouveler pour une autre année, donc, il aurait été assuré d'habiter là un an plus une autre année, on va payer les deux années.

**M. Morin :** Mais pas plus.

**Mme Massé (Julie) :** Pas plus.

**M. Morin :** Donc, avec le projet de loi, un locataire qui habite un immeuble depuis 15 ou 20 ans — puis ça existe, là — dans un endroit puis, partout au Québec, il y a une crise du logement... Oui. Attendez.

**Des voix :** ...

**Le Président (M. Jacques) :** Nous allons le suspendre quelques instants.

*(Suspension de la séance à 14 h 59)*

*(Reprise à 15 h 06)*

**Le Président (M. Jacques) :** Donc, nous reprenons nos travaux. Me Massé.

**Mme Massé (Julie) :** Oui. Ce qu'on proposerait, c'est qu'on pourrait parler du maximum quand on sera rendus à l'article 96, là. On va réfléchir à ce maximum-là, s'il y a un maximum.

**M. Morin :** Bien, je vous remercie, parce que... Écoutez, ça me convient, mais je veux juste simplement partager, par exemple, ce cas de figure avec vous. Il y a des villes, présentement, au Québec... et j'ai la ville de Rimouski en tête, où le taux d'inoccupation est de 0 %, 100 % des logements sont pris. On nous dit même qu'ils ont été obligés de refuser des étudiants à l'Université du Québec à Rimouski parce qu'il n'y avait pas de logements. Donc, si la ville ou une autorité expropriante exproprie des locataires, dans un cas comme ça, ils vont faire quoi, les locataires? Puis je vous le soumets parce qu'on aura à en discuter à nouveau lors de l'étude de l'article 96.

Mais là ça va poser un réel problème, puis je ne veux pas nécessairement, évidemment, que les expropriants ne puissent plus agir, mais il n'en demeure pas moins que, dans un cas comme ça, là, il y a un enjeu réel pour les locataires, puis ce n'est peut-être pas la seule ville au Québec. Donc, on pourra en reparler, mais je voulais juste soumettre ce cas-là pour qu'on puisse... ça puisse animer notre discussion. Puis, pour revenir à Rimouski, si vous regardez la région, après, Val-Neigette, Saint-Fabien, Saint-Simon, il n'y a pas beaucoup de logements locatifs, donc c'est un enjeu dans ce coin-là du Québec.

Et quand on parle des loyers et du locataire, ça s'applique à un bail commercial?

**Mme Massé (Julie) :** Oui. En fait, il va y avoir une déclaration détaillée initiale pour tout locataire, tout occupant de bonne foi. Puis dans... pour la réclamation, les dommages vont être à examiner, autant pour les... pour les locataires commerciaux, agricoles, peu importe, là. Tous les locataires occupants de bonne foi sont dans la même procédure.

**M. Morin :** D'accord. Je vous remercie. Merci, M. le Président.

**Le Président (M. Jacques) :** Merci, M. le député. M. le député de Taschereau.

**M. Grandmont :** Oui. Je remercie le... mon collègue de l'Acadie, là, pour les questions qu'il a posées, c'est des questions que j'aurais aimé poser également. Je vais quand même aller sur un autre aspect. Dans la définition du loyer, au premier alinéa, on dit que... «Dans le cas d'un locataire qui est une personne liée, au sens de la Loi sur les impôts, au titulaire d'un droit portant sur l'immeuble loué ou dans le cas d'un occupant de bonne foi, au loyer mensuel moyen du marché pour une location équivalente à celle de l'immeuble loué ou occupé à la date de l'expropriation». Donc, peut-être, d'abord, une question d'éclaircissement, dans le fond : Le montant qui est versé, là... qui est proposé, en fait, parce que c'est une première démarche, là, c'est une première proposition, dans le fond, là, on commence avec ça, là... est-ce que c'est le loyer actuellement payé par le locataire ou si c'est un loyer... comme je le comprends, là, un loyer mensuel moyen du marché qui est proposé dans la première proposition?

**Des voix :** ...

**Le Président (M. Jacques) :** Nous allons... Mme la ministre.

**Mme Guilbault :** Oui, c'est le loyer du marché.

**M. Grandmont :** C'est parce que... Je ne suis pas sûr de comprendre, parce que le deuxième alinéa dit : «Dans les autres cas, au loyer mensuel prévu au contrat de location». J'aimerais comprendre la distinction, en fait, entre les deux alinéas, là.

**Des voix :** ...

**Le Président (M. Jacques) :** Nous allons suspendre quelques instants.

*(Suspension de la séance à 15 h 10)*

*(Reprise à 15 h 12)*

**Le Président (M. Jacques) :** Nous reprenons nos travaux. Mme la ministre.

**Mme Guilbault :** Oui. Alors, effectivement, le calcul du loyer, dans l'alinéa 1<sup>o</sup>, pour une personne liée, donc liée au sens de la Loi sur les impôts, c'est défini, dans cette loi-là, qui est une personne liée, mais... c'est la famille puis, en tout cas, un certain nombre d'éléments. Et là, à ce moment-là, cette personne-là, puisqu'elle est liée au propriétaire, paie un loyer soit inexistant, ou symbolique, ou un peu dérisoire par rapport au prix normal du marché. On va trouver un comparable sur le marché pour définir le montant qui va être versé, fois trois, pour la location... l'indemnité.

**M. Grandmont :** Parfait, merci. J'aimerais maintenant savoir, le loyer mensuel moyen du marché, comment on établit la géographie du marché. Parce que vous comprenez que les loyers peuvent varier beaucoup. Mon collègue, tantôt, a parlé d'inoccupation. Il y a des endroits où tu as 0 %, il y a des endroits où les loyers sont beaucoup plus élevés, puis il n'y a pas besoin de faire beaucoup de kilomètres entre le centre-ville de Québec, par exemple, puis d'autres secteurs de la ville très proches, à l'intérieur de 1 ou 2 kilomètres, où, finalement, les loyers sont de prix très variables aussi.

Bref, nous avons besoin d'avoir un peu de précision sur la notion de... du marché, là, pour être capables de déterminer convenablement, finalement, la hauteur du loyer qui serait versé, fois trois mois.

**Des voix :** ...

**Le Président (M. Jacques) :** Est-ce qu'il y a consentement pour...

**Une voix :** ...

**Le Président (M. Jacques) :** Il y a consentement. Veuillez vous nommer et nommer votre titre, s'il vous plaît.

**Mme Ferlatte-Schofield (Karine) :** Oui, bonjour. Karine Ferlatte, je suis évaluateur agréé.

Pour mesurer les loyers sur le marché, c'est qu'on va regarder... C'est sûr qu'on y va par rayon hein? Quand on regarde... À Montréal, ça va bien, on a une grande région, on peut trouver facilement des loyers. Si on est à Rimouski puis on regarde... On a des logiciels qui nous permettent d'identifier des loyers. Si on n'en trouve pas, bien, on va... on va élargir notre territoire, par la suite, à des villes avoisinantes ou des villes, des fois, qui peuvent se comparer soit en population ou soit par type de... Tu sais, si c'est une zone... une municipalité plus agricole, plus urbaine, on va aller chercher des villes comparables puis on va essayer de trouver, avec nos outils de recherche, des loyers disponibles sur le marché, pour essayer de faire des comparaisons.

**M. Grandmont :** D'accord, merci. Parce qu'il est clair que la notion de déracinement, par rapport à son quartier, peut être importante. Il y a des gens qui ont choisi de vivre dans un quartier parce qu'ils avaient... ils avaient des services, ils avaient peut-être des ressources auxquelles ils ont besoin d'avoir accès aussi, par ailleurs, à côté de chez eux, et quand vient le moment de se... Puis si ça fait... Par exemple, on parle d'un loyer, là, justement, avec un cas de... dans le fond, un locataire qui est une personne liée, donc on peut avoir des prix qui sont peut-être plus bas. Donc, si on veut que cette personne-là puisse se reloger dans un secteur en ayant accès à... c'est ça, à un loyer qui est suffisant, moi, ma crainte, c'est que, si le marché, tel qu'il est évalué... on parle de rayon, là... s'il est trop grand, bien, la personne n'aura pas une indemnisation de base qui soit suffisante pour être capable de lui permettre de demeurer dans le quartier où elle habitait. C'était peut-être un peu ça, là.

Donc, je comprends qu'il y a une notion... on y va de manière concentrique, là. Mais comment on fait pour s'assurer... Dans le fond, ma préoccupation est un peu ça. Puis on l'avait entendu aussi, là, pendant les audiences. C'est l'Ordre des évaluateurs agréés qui avait parlé d'un cas, notamment, là, qui était un peu similaire à ça. La personne veut pouvoir demeurer dans son quartier, puis, évidemment, les prix ne seront pas exactement les mêmes. On parlait d'un cas, là, de quelqu'un qui habitait à côté des piliers du pont... d'un pont, à Montréal.

Comment on fait pour s'assurer, finalement, qu'on va être capables de maintenir les gens dans les quartiers dans lesquels ils ont décidé d'habiter? Puis, évidemment, on traite de cette question-ci ici, sur la notion de loyer qui est versé, fois trois mois, mais on aura aussi des questions, peut-être, en lien avec les indemnisations, à l'article 96, évidemment, là, pour les mêmes raisons.

**Mme Ferlatte-Schofield (Karine) :** C'est sûr que c'est du cas par cas, hein, qu'on a tout le temps.

**M. Grandmont :** Oui, évidemment, évidemment.

**Mme Ferlatte-Schofield (Karine) :** On a tout le temps des cas plus compliqués que d'autres. C'est sûr qu'à l'article où on est rendus j'aurais envie de vous répondre quelque chose de plus simple. On est encore à l'offre initiale, on va y aller avec ce qu'on trouve facilement sur le marché, puis l'exproprié, plus tard, il pourra nous faire valoir ses... pourquoi son besoin à lui est différent, pourquoi il est... son dommage est plus grand que qu'est-ce qu'on lui a offert. Et là, nous, on va l'étudier. On prend le temps de discuter avec les gens, pourquoi... c'est quoi, ton besoin, où tu t'en vas, pourquoi tu t'en vas de là, qu'est-ce que tu paies comme loyer. Puis, tu sais, souvent, on s'assoit avec ces gens-là pour chercher des propriétés. C'est sûr qu'il y en a, des fois, qui ambitionnent, il y en a qui... «non, du tout». Ça fait qu'on va leur proposer des loyers similaires selon notre recherche, puis on va leur donner ce montant-là, puis, si ça ne fait pas, bien là, ça va être le tribunal qui va trancher, à ce moment-là.

**M. Grandmont :** D'accord. Et donc on pourrait même avoir... Donc, ce que vous me dites, c'est que, dans le fond, c'est une offre préliminaire, puis que, par la suite, dans la négociation ou dans une collaboration...

**Mme Ferlatte-Schofield (Karine) :** ...on va s'ajuster.

**M. Grandmont :** ...on va s'ajuster puis on va être capables de trouver quelque chose qui pourrait être satisfaisant pour la personne.

**Mme Ferlatte-Schofield (Karine) :** Exactement. Sinon, c'est le tribunal qui tranchera par la suite.

**M. Grandmont :** O.K., parfait. Merci beaucoup.

**Le Président (M. Jacques) :** Merci, M. le député. M. le député de l'Acadie.

**M. Morin :** Merci, M. le Président. Vous avez mentionné, Mme Ferland, que vous avez des logiciels pour évaluer les loyers?

**Mme Ferlatte-Schofield (Karine) :** ...marché, oui. On a... Bien, les logiciels, c'est les styles d'agents immobiliers, tout ça. On peut... on peut facilement répertorier... Les commerciales... on a encore plus de sites qui nous permettent de voir les loyers affichés sur le marché pour des propriétés commerciales aussi.

**M. Morin :** O.K. Donc, je comprends, au fond, que vous consultez des sites d'agents immobiliers, puis, tout dépendant des prix qui sont offerts ou affichés, ça vous permet de faire une évaluation.

**Mme Ferlatte-Schofield (Karine) :** Tout à fait.

**M. Morin :** Quand on reparlait... Mon collègue parlait des loyers, puis je comprends que, pour l'indemnité, on va en... on va en reparler, mais vous avez mentionné que c'était, évidemment, une indemnité initiale. Sauf que, quand l'exproprié a des locataires, les locataires, eux, vont vouloir probablement se relocaliser quand même assez rapidement, d'où l'enjeu avec la crise du logement actuelle. Donc, je comprends que vous dites qu'éventuellement le tribunal va pouvoir en fait, prendre une décision, et que vous parlez... mais, dans les faits, le trois mois, ça arrive quand même vite, puis si les locataires ne sont pas capables de se relocaliser, parce qu'il n'y en a pas de logements, vous faites quoi?

**Mme Ferlatte-Schofield (Karine) :** Pour la question du trois mois, je suggère qu'on en discute à l'article 26 concernant la date de libération des lieux, parce qu'on va probablement avoir un amendement puis on pourra en reparler à ce moment-là. Ça va être...

**M. Morin :** ...je vous remercie, madame.

**Le Président (M. Jacques) :** Merci, M. le député, M. le député de Taschereau.

**M. Grandmont :** Oui. J'invite madame... Me Ferland à demeurer. J'avais une autre question, en fait, de précision. Quand on dit : On... vous avez partiellement répondu à la question de mon collègue... quand on dit : On évalue le marché, parce qu'on cherche un prix de loyer... c'est quel prix qui est représentatif du marché, là, de manière moyenne, j'imagine qu'on regarde l'offre de logements et non pas les prix moyens payés? C'est-à-dire qu'on sait bien...

**Mme Ferlatte-Schofield (Karine) :** On regarde... exactement, ce qu'il y a de disponible sur le marché.

**M. Grandmont :** Ce qu'il y a de disponible sur le marché.

• (15 h 20) •

**Mme Ferlatte-Schofield (Karine) :** Même chose quand on relocalise une personne qui a une maison. On ne regarde pas les prix vendus. On va regarder ce qu'il y a de disponible dans sa région, pour pouvoir lui donner une indemnité suffisante pour se déménager.

**M. Grandmont :** O.K., parfait. Merci.

**Le Président (M. Jacques) :** Merci. Est-ce qu'il y a d'autres commentaires sur l'article 14, amendé? S'il n'y a pas de commentaire, est-ce que l'article 14, amendé, est adopté?

**Des voix :** Adopté.

**Le Président (M. Jacques) :** Adopté. Mme la ministre, article... Oui?

**M. Morin :** M. le Président...

**Le Président (M. Jacques) :** M. le député de l'Acadie, pour une introduction d'article, je crois.

**M. Morin :** Exactement, M. le Président. Puisqu'on arrive au chapitre II du projet de loi, qui s'intitule Procédure d'expropriation, je comprends que l'idée du gouvernement, c'est d'avoir un processus qui est accéléré. Alors, j'aurais une proposition à faire, en ajoutant un article 14.1, ou, enfin, si les légistes du gouvernement ont d'autres suggestions à ce niveau-là, je serais bien heureux de les... de les entendre, mais cette modification-là parlerait d'une séance de médiation. Donc, je peux procéder, M. le Président, à la lecture de l'ajout. Alors, article 14.1, l'article se lirait ainsi :

Insérer, après l'article 14 du projet de loi, le suivant :

«14.1. Les parties doivent procéder à une séance de médiation avant de s'adresser au tribunal.

«À cette fin, le greffier les informe qu'elles peuvent, sans frais additionnels, soumettre leur litige à un médiateur accrédité. Le médiateur dépose au greffe un rapport sur la médiation qu'il a conduite.

«Si les parties s'entendent, elles déposent au greffe soit un avis que le dossier a fait l'objet d'un règlement à l'amiable, soit l'entente signée par elles. L'entente entérinée par le greffier spécial ou le tribunal équivaut à [un] jugement.

«La médiation obéit aux principes généraux inscrits au Code de procédure civile du Québec (chapitre C-25.01) et suit le processus qui y est prévu.»

Bon, alors, voilà pour la lecture de l'article... de l'ajout, M. le Président. En fait, l'idée est la suivante. Dans les derniers mois, j'ai participé, comme porte-parole de l'opposition officielle en matière de justice, aux travaux de plusieurs projets de loi pour faciliter l'accès à la justice, et, dans ces projets de loi là, souvent, on retrouvait ou bien une séance de médiation, d'arbitrage... enfin, dans le cas qui nous occupe, dans le cas qui m'importe, je pense qu'une médiation serait préférable... mais je me dis, si c'est un moyen qui pourrait faire en sorte que les parties, donc, expropriant, exproprié, puissent se rencontrer avant même qu'il y ait un litige déposé au tribunal et qu'ils puissent en arriver à une entente...

Étant entendu que, comme on nous l'a dit pendant la... les parties, en fait, qu'on a entendues en commission, il y a 94 % des dossiers ou 93 % des dossiers qui se règlent à l'amiable, donc ça pourrait être un élément de plus qui ferait en sorte qu'on pourrait éviter que des litiges se rendent au tribunal et donc que ça aurait une facilité pour le tribunal. Ça ne lui ajouterait pas de dossiers, et ça permettrait, évidemment, aux parties de s'entendre sur différents aspects, de se parler. Ça pourrait peut-être même, dans certains cas, éviter certains interrogatoires au préalable, qui est une innovation que l'on retrouve dans le projet de loi, et dont on parlera plus tard.

Donc, c'est un amendement que je propose à la partie gouvernementale dans le but de faciliter l'accès à la justice et la célérité de l'avancement des dossiers. Merci, M. le Président.

**Le Président (M. Jacques) :** Merci, M. le député. Mme la ministre.

**Mme Guilbault :** Oui. Bien, ce qu'on proposerait... Parce qu'autour de l'article 54, il y a des... il y a une partie qui serait peut-être la partie la plus appropriée pour introduire ce genre de... ce genre d'amendement ou d'article là, si le député est d'accord, sinon, on peut en débattre maintenant. Mais, tu sais, en parallèle, nous aussi, on est en train de réfléchir, comme je lui avais dit hors micro, sur la question de la médiation. Donc, soit je... Puis là je vois l'heure aussi. Comme on n'a pas finalisé tout à fait notre pensée là-dessus, soit je proposerais qu'on le suspende, si on veut le laisser à 14 puis qu'on passe à 15 ou qu'il le redépose à un autre endroit dans le projet de loi. Mais, en fait, pour moi, ça ne me dérange pas, là.

**M. Morin :** Je serais prêt... je serais prêt à suspendre l'article. Comme je le soulignais, en fait, l'aspect qui est le plus important pour moi, c'est qu'on puisse considérer ou discuter de ce mécanisme-là. Maintenant, si le gouvernement estime que ce serait mieux, peut-être, à un autre article, moi, je suis prêt à suspendre, et, quand on sera rendu à un autre article, là, que ce soit 56 ou 55, on puisse continuer notre discussion là-dessus, ce qui laissera l'amendement là, puis on en rediscutera, puis ça nous permettra de faire avancer nos travaux, pour cet après-midi, avec d'autres articles, si cela convient à la partie gouvernementale.

**Le Président (M. Jacques) :** Est-ce qu'il y a consentement pour suspendre l'introduction de l'article 14.1?

**Des voix :** Consentement.

**Le Président (M. Jacques) :** Consentement. Mme la ministre, article 15.

**Mme Guilbault :** Donc, article 15 : «L'expropriant doit, dans les 30 jours qui suivent la date de l'expropriation, faire inscrire sur le registre foncier l'avis d'expropriation et le plan de l'immeuble exproprié, mentionnés aux premier et deuxième alinéas de l'article 9.

«À défaut par l'expropriant de respecter ces conditions, tout intéressé peut déposer, en vertu de l'article 3063 du Code civil, une demande en radiation de l'inscription de l'avis d'expropriation au greffe du tribunal compétent et la signifier à l'expropriant et au TAQ — au Tribunal administratif du Québec. La demande doit être déposée avant que ne soit inscrit un avis de transfert de droit sur le registre foncier et doit être instruite et jugée d'urgence.»

Donc, c'est ça, alors, il y a 30 jours pour inscrire, à défaut de quoi, on peut demander la radiation de l'inscription.

Ah! le commentaire. Pardon, je ne l'ai pas lu, le commentaire. Je peux le lire : L'article 15 du projet de loi prévoit que l'expropriant devrait faire inscrire sur le Registre foncier l'avis d'expropriation et le plan de l'immeuble exproprié dans les 30 jours qui suivent la date de l'expropriation.

Dans le cas où l'expropriant ne respecterait pas les modalités de cette obligation, l'exproprié pourrait déposer, avant l'inscription, sur le Registre foncier, d'un avis de transfert de droit, une demande en radiation de l'inscription de l'avis d'expropriation au greffe du tribunal compétent. Cette demande devrait être instruite et jugée d'urgence.

C'est l'équivalent de l'article 42 dans la loi actuelle.

**Le Président (M. Jacques) :** Merci, Mme la ministre. M. le député de l'Acadie.

**M. Morin :** Merci, M. le Président. Vous vous rappellerez, Mme la ministre, quand Me Burelle est venue témoigner en commission, elle s'était interrogée sur la pertinence d'inclure le plan de l'immeuble exproprié et elle nous avait même suggéré une modification où on pourrait dire «si requis». Alors, je me demandais si c'était quelque chose que vous aviez considéré.

**Mme Guilbault :** À quel élément précis dans...

**M. Morin :** Oui. Dans l'article... dans l'article 15...

**Mme Guilbault :** Oui, où, dans le mémoire?

**M. Morin :** Me Burelle, dans son mémoire, à la page 4, pour cet article-là, nous avait dit que ce n'était pas dans tous les cas qu'il était nécessairement requis de déposer le plan de l'immeuble exproprié, donc elle suggérait de le modifier en utilisant «si requis», parce que ce n'est pas requis nécessairement dans tous les cas. Et je me demandais si c'était vraiment nécessaire ou si vous aviez songé à modifier cet article-là pour refléter ce que Me Burelle nous a dit en commission parlementaire.

**Mme Guilbault :** Puis dans... Bien, je peux peut-être... On est en train de vérifier, là, il y a peut-être plus de détails dans le mémoire. Mais là, a priori «si requis», si on met quelque chose comme ça, il faut déterminer qui va le requérir, puis sur quelle base.

**M. Morin :** Oui?

**Mme Guilbault :** C'est peut-être ailleurs dans le mémoire, là, c'est ça qu'on vérifie. Ou je ne sais pas si mon collègue a déjà une... du détail là-dessus?

**M. Morin :** En fait, c'est à la page 3 et à la page 4 : «Or, advenant — c'est ce qu'elle... c'est ce que Me Burelle écrivait — même que cette situation se produise et que le TAQ choisisse de ne pas relever de son défaut l'expropriant, celui-ci ne perdra pas son pouvoir d'exproprier. Ainsi, il ne serait pas forclos de signifier un nouvel avis d'expropriation en vertu de la même autorisation ou décision. Pour cette raison, nous suggérons les modifications suivantes...» Et c'est là qu'elle suggérait d'indiquer «si requis» en ce qui a trait au dépôt du plan de l'immeuble exproprié.

• (15 h 30) •

**Mme Guilbault :** C'est ça. Mais... oui, mais le paragraphe introductif qui vient d'être lu, je... tu sais, n'aborde pas vraiment la question de dans quel contexte ce serait requis ou non de déposer le plan de l'immeuble. Ça fait que j'essaie juste de voir le... tu sais, la locution «si requis», parce que, si on met ça, la question corollaire, c'est : Requis quand, et par qui?

**M. Morin :** Ce serait probablement par le tribunal, j'imagine.

**Le Président (M. Jacques) :** Donc, je vous remercie pour votre collaboration.

Et, compte tenu de l'heure, nous ajournons nos travaux à mardi le 24 octobre, à 9 h 45.

*(Fin de la séance à 15 h 31)*