

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 26 octobre 2023 — Vol. 47 N° 23

Étude détaillée du projet de loi n° 22 — Loi concernant
l'expropriation (5)

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

2023

Commission des transports et de l'environnement

Le jeudi 26 octobre 2023 — Vol. 47 N° 23

Table des matières

Étude détaillée (suite)

1

Intervenants

Mme Jennifer Maccarone, présidente

Mme Geneviève Guilbault

M. André Albert Morin

M. Etienne Grandmont

Mme Marie-Claude Nichols

* M. Jean-Marc Jobin, ministère des Transports et de la Mobilité durable

* Mme Karine Ferlatte-Schofield, idem

* M. Frédéric Thériault, idem

* Mme Geneviève Légaré, ministère de la Justice

* Témoins interrogés par les membres de la commission

Le jeudi 26 octobre 2023 — Vol. 47 N° 23

Étude détaillée du projet de loi n° 22 — Loi concernant l'expropriation (5)

(Onze heures vingt minutes)

La Présidente (Mme Maccarone) : À l'ordre, s'il vous plaît! Ayant constaté le quorum, 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, Mme la Présidente. Mme Blouin (Bonaventure) est remplacée par Mme Bourassa (Charlevoix—Côte-de-Beaupré); Mme Bogemans (Iberville), par M. Bussière (Gatineau); Mme Grondin (Argenteuil), par M. Tremblay (Dubuc); et M. Lemay (Masson), par M. Lemieux (Saint-Jean).

Étude détaillée (suite)

La Présidente (Mme Maccarone) : Merci beaucoup. Je vous rappelle que l'étude de plusieurs articles est suspendue, soit celle de l'article 5, de l'amendement proposé par M. le député de l'Acadie et cet article, de l'amendement visant à introduire l'article 14.1 proposé par M. le député de l'Acadie, de l'article 30 et de l'amendement proposé par M. le député de l'Acadie à cet article ainsi que des articles 35, 59 et 60.

Lors de la suspension de nos travaux, hier, nous venions d'adopter l'article 87 tel qu'amendé. Je cède donc la parole à Mme la ministre pour la lecture de l'article 88, s'il vous plaît.

Mme Guilbault : Oui. Merci, Mme la Présidente. 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;

«2° les coûts des travaux relatifs à la décontamination des sols de cet immeuble lorsque le titulaire d'un droit portant sur cet immeuble a l'obligation de décontaminer cet immeuble en vertu d'une loi du Québec ou du Canada ou d'un contrat ou afin de le rendre conforme à l'usage projeté.»

En commentaire : L'article 88 du projet de loi prévoit que, 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, cette valeur marchande devrait être ajustée en y déduisant, le cas échéant, les coûts de démolition des constructions existantes et, dans certaines circonstances, les coûts des travaux relatifs à la décontamination des sols de cet immeuble. Cette disposition reflète la pratique actuelle.

La Présidente (Mme Maccarone) : Merci beaucoup. Y a-t-il des interventions? M. le député de l'Acadie.

M. Morin : Merci. Bonjour, Mme la Présidente. Merci. Est-ce que vous avez un exemple particulier de ce à quoi ça peut correspondre puis ce à quoi ça peut correspondre comme coûts?

Mme Guilbault : Oui, alors, si tout le monde est d'accord, j'introduirais à nouveau notre collègue, M. Jobin, maintenant un habitué de la commission, pour donner un exemple.

La Présidente (Mme Maccarone) : Est-ce qu'il y a consentement de céder...

M. Morin : Il y a consentement. Merci.

La Présidente (Mme Maccarone) : Oui. Alors, M. Jobin, avant de prendre la parole, s'il vous plaît, voulez-vous présenter votre nom et votre titre, s'il vous plaît?

M. Jobin (Jean-Marc) : Oui, merci. Bonjour. Alors, Jean-Marc Jobin, comptable professionnel agréé et aussi évaluateur agréé.

La Présidente (Mme Maccarone) : Allez-y, la parole est à vous.

M. Jobin (Jean-Marc) : Donc, O.K., le principe de déduire de la valeur marchande les coûts de démolition et de décontamination, c'est dans le but de rendre les immeubles comparables. Je vais prendre un exemple. Supposons deux terrains identiques, un à côté de l'autre : un terrain est vacant et propre, et la valeur marchande, exemple, est de 2 millions de dollars; l'autre immeuble à côté, il y a une station-service dessus, puis le terrain est contaminé. Donc, c'est sûr que... Puis l'usage optimal de ces deux terrains-là, exemple, c'est résidentiel, pour faire des tours à condos. Donc, c'est sûr que l'acheteur, normalement, va déduire du prix qu'il est prêt à payer les coûts pour démolir puis les coûts

pour décontaminer le terrain. Exemple, supposons que ces coûts-là sont estimés à 500 000 \$, donc, il va payer, le promoteur va payer le terrain 1,5 million, plus il va ajouter les coûts de décontamination puis des coûts de démolition qui vont ramener à la même valeur que le terrain qui est propre, qui n'est pas construit. Ça fait que c'est vraiment un principe d'évaluation, là, qui... toujours dans le but de ramener sur la base de l'usage optimal, l'UMEPP.

M. Morin : Merci. Donc, je comprends que, si l'expropriant doit exproprier un tel terrain, ils vont déduire, dans l'indemnité, le coût pour la décontamination du sol?

M. Jobin (Jean-Marc) : ...conforme à l'usage optimal. Donc, c'est ça, si l'usage optimal... si l'usage permet, exemple, le résidentiel, là, il y a une station-service qui est... puis qui fait que ça a contaminé... Puis les lois... il y a des lois qui existent qui viennent dire que, pour pouvoir construire du résidentiel, il faut que tu sois... il faut être décontaminé à tel niveau, donc les coûts pour décontaminer pour ramener au niveau de l'utilisable pour l'usage optimal vont être déduits.

M. Morin : Et donc qui va informer l'exproprié de ça? C'est l'expropriant? Puis comment vous faites pour évaluer le montant? Puis comment vous faites... Vous faites des analyses pour savoir jusqu'à quel point ou quel pourcentage le sol est contaminé? Comment ça fonctionne en pratique?

M. Jobin (Jean-Marc) : Bien, en pratique, c'est ça, il y a des sondages, il y a des tests qui sont faits pour déterminer le niveau de contamination en fonction de l'usage optimal qui est établi, quel niveau il faut atteindre, puis, avec des firmes d'experts, là, par soumissions, on va demander combien ça peut coûter pour décontaminer.

M. Morin : J'imagine que l'exproprié peut aussi embaucher des experts pour contester les études ou les analyses de l'expropriante?

M. Jobin (Jean-Marc) : L'exproprié a toujours droit à se prendre des experts qu'il sent qu'il a besoin pour monter son dossier, là.

M. Morin : Parce qu'on s'entend que, dans le scénario que vous énoncez, puis je vous en remercie, tout dépendant de la contamination du sol, ça peut valoir un montant important.

M. Jobin (Jean-Marc) : Oui.

M. Morin : Donc, compte tenu de la procédure qu'on est en train d'adopter, en quoi ça va accélérer le processus?

M. Jobin (Jean-Marc) : Bien, ça ne vient pas accélérer le processus comme tel, mais ça vient préciser la façon dont ça doit être fait, que ça doit être fait, là. C'est juste ça, là, c'est...

M. Morin : Mais je comprends que c'est la pratique actuelle, de toute façon, donc on ne change rien? Tu sais, c'est ça que j'essaie de voir.

M. Jobin (Jean-Marc) : Bien, c'est la pratique actuelle, mais c'est s'assurer que tout le monde le fait de la bonne façon, là, pour éviter des litiges, là.

M. Morin : D'accord, je vous remercie.

La Présidente (Mme Maccarone) : Merci. Y a-t-il d'autres interventions? S'il n'y a pas d'autre intervention, nous allons passer à la mise aux voix. Est-ce que l'article 88 est adopté?

Des voix : Adopté.

La Présidente (Mme Maccarone) : Merci beaucoup. Mme la Ministre, pour la lecture de l'article 89, s'il vous plaît.

Mme Guilbault : Merci, Mme la Présidente. «89. L'indemnité de réaménagement correspond aux coûts défrayés pour réaménager l'immeuble ou, selon le cas, la partie louée ou occupée de l'immeuble, notamment en restructurant et en modifiant sa configuration ou en déplaçant certaines de ses composantes.»

En commentaire : L'article 89 du projet de loi prévoit que l'indemnité de réaménagement correspondrait aux coûts défrayés pour réaménager l'immeuble ou, selon le cas, la partie louée ou occupée de l'immeuble.

La Présidente (Mme Maccarone) : Merci. Y a-t-il des interventions? S'il n'y a pas d'intervention, nous allons procéder à la mise aux voix. Est-ce que l'article 89 est adopté?

Des voix : Adopté.

La Présidente (Mme Maccarone) : Merci. Mme la ministre, l'article 90.

Mme Guilbault : Merci. Article 90 : «L'indemnité de déplacement correspond notamment aux coûts défrayés pour déplacer une construction, la réinstaller et la raccorder aux réseaux des services publics.»

En commentaire : L'article 90 du projet de loi prévoit que l'indemnité de déplacement correspondrait notamment aux coûts défrayés pour déplacer une construction, la réinstaller et la raccorder aux réseaux des services publics.

La Présidente (Mme Maccarone) : Merci. Y a-t-il des interventions? S'il n'y a pas d'intervention, nous allons procéder à la mise aux voix. Est-ce que l'article 90 est adopté?

Des voix : Adopté.

La Présidente (Mme Maccarone) : Merci. Mme la ministre, article 91 et son amendement, s'il vous plaît.

Mme Guilbault : Oui. Article 91 : «L'indemnité de fermeture d'une entreprise correspond à la somme :

«1° du coût des inventaires déterminé selon les principes comptables généralement reconnus;

«2° de la valeur marchande des actifs corporels;

«3° de la valeur marchande des actifs incorporels, notamment l'achalandage.

«Malgré le premier alinéa, lorsque la partie dessaisie conserve des actifs ou des inventaires, la valeur marchande ou le coût de ceux-ci, selon le cas, est déduit de la somme.»

En commentaire : L'article 91 du projet de loi prévoit que l'indemnité de fermeture d'une entreprise se calculerait en additionnant le coût des inventaires, la valeur marchande des actifs corporels et celles des actifs incorporels, tout en excluant le coût des inventaires et la valeur marchande des actifs conservés par la partie dessaisie.

Et l'amendement à l'article 91 : À l'article 91 du projet de loi :

1° remplacer, dans le paragraphe 1° du premier alinéa, «du coût des inventaires déterminé» par «de la valeur des stocks déterminée»;

2° remplacer, dans le deuxième alinéa, «inventaires, la valeur marchande ou le coût de ceux-ci, selon le cas, est déduit» par «stocks, la valeur ou la valeur marchande de ceux-ci est déduite».

En commentaire : Il est proposé de remplacer, au paragraphe 1° du premier alinéa de l'article 91 du projet de loi, l'expression «coût des inventaires» par celle de «valeur des stocks», qui est un terme plus approprié sur le plan de la langue française et qu'il l'est également en raison de... que ce n'est pas le coût des stocks qui est indemnisé, mais plutôt sa valeur à la date de l'expropriation. Cette valeur doit être évaluée selon les principes comptables généralement reconnus.

Des ajustements en concordance avec ce remplacement sont apportés au deuxième alinéa de cet article.

La Présidente (Mme Maccarone) : Merci beaucoup. Y a-t-il des interventions sur l'amendement? Oui, M. le député de Taschereau.

M. Grandmont : Oui. Bien, d'abord, peut-être juste m'expliquer un peu la notion, là, d'achalandage, ce que ça peut représenter, en fait, là, pour bien comprendre. Merci.

La Présidente (Mme Maccarone) : Mme la ministre.

Mme Guilbault : Oui. Bien, c'est dans les actifs incorporels, mais peut-être que mon collègue...

La Présidente (Mme Maccarone) : Voilà. M. Jobin.

Mme Guilbault : ...qui fait des cas, pourra donner des exemples.

La Présidente (Mme Maccarone) : M. Jobin, s'il vous plaît.

M. Jobin (Jean-Marc) : Donc, en fin de compte, l'achalandage, ça représente la différence entre la valeur totale de l'entreprise et les actifs corporels, les actifs tangibles, là. Donc, en fin de compte, ça se trouve être une différence. Ça fait qu'on évalue l'entreprise, selon les méthodes, les approches que j'ai expliquées hier, exemple, on arrive à 1,5 million, puis on évalue chacun des actifs corporels, les actifs tangibles, qui donnent, exemple, 1 million, donc la différence, c'est de l'achalandage. Puis l'achalandage peut être occasionné par plusieurs choses, exemple, une bonne situation géographique, marque de commerce, qualités des dirigeants. Donc, il y a plusieurs choses qui vont créer de l'achalandage.

M. Grandmont : Est-ce que ça va jusqu'aux brevets, par exemple, d'une entreprise, qu'elle pourrait posséder?

M. Jobin (Jean-Marc) : Oui, les brevets, ça va être inclus. C'est pour ça qu'on fait...

M. Grandmont : L'incorporel.

M. Jobin (Jean-Marc) : ...les actifs incorporels, notamment l'achalandage. Mais le brevet est séparé de l'achalandage quand on est capable de le mesurer séparément, là.

M. Grandmont : Est-ce qu'il peut y avoir compensation pour jusqu'à des brevets, justement?

M. Jobin (Jean-Marc) : Oui.

M. Grandmont : Oui? O.K.

M. Jobin (Jean-Marc) : C'est inclus dans la... Si ça fait que l'entreprise...

M. Grandmont : Une certaine valeur.

M. Jobin (Jean-Marc) : ...vaut plus cher, ça va être indemnisé.

M. Grandmont : Parfait. Merci.

• (11 h 30) •

La Présidente (Mme Maccarone) : Y a-t-il d'autres interventions? S'il n'y a pas d'autre intervention, nous allons passer à la mise aux voix. Est-ce que l'amendement à l'article 91 est adopté?

Des voix : Adopté.

La Présidente (Mme Maccarone) : Merci. Alors nous revenons à l'article 91 tel qu'amendé. Y a-t-il des interventions? M. le député de l'Acadie.

M. Morin : Merci. Alors, dans le cas de la fermeture d'une entreprise, je comprends que, quand il y a un dialogue qui est entrepris avec un exproprié, l'expropriant et l'exproprié, finalement, arrivent à la conclusion qu'ils ne pourront pas nécessairement la réinstaller, donc ils vont la fermer. D'accord? Et à ce moment-là il y a une évaluation, j'imagine, vous faites une évaluation du terrain, la valeur du terrain, vous faites une évaluation de la valeur de la bâtisse puis, après ça, vous faites l'évaluation... Si, par exemple, je ne sais pas, moi, c'est une entreprise où ils construisent des cuisines ou des comptoirs de cuisine, donc, vous allez faire une évaluation des actifs. Mon collègue parlait... si jamais il y a des brevets, vous allez faire ça aussi, vous incluez la machinerie?

Une voix : ...

M. Morin : Non, non, je vous en prie. Vous incluez la machinerie également, j'imagine? O.K. Et puis, en plus, vous allez calculer l'achalandage. Donc, comme ça... et ça, vous avez des normes parce que vous êtes aussi, je pense, un évaluateur agréé membre de l'ordre. Donc, il y a des normes d'évaluation qui font en sorte que l'entreprise ou, enfin, le propriétaire de l'entreprise, ou les propriétaires vont avoir le montant, finalement, qu'ils auraient eu s'ils avaient vendu? O.K., c'est comme ça que vous allez procéder.

M. Jobin (Jean-Marc) : Puis l'exproprié, il a toujours droit... bien, en pratique aussi, il se prend toujours un expert pour faire son évaluation, puis l'expropriant, normalement, a ses experts, puis ensuite il y a des discussions.

M. Morin : Oui, d'accord. Je vous remercie.

La Présidente (Mme Maccarone) : Merci. Oui, M. le député de Taschereau.

M. Grandmont : Oui, merci. Je reviens encore une fois sur les brevets, là. Quand on dédommage pour les actifs incorporels comme un brevet, est-ce que l'expropriant devient possesseur du brevet?

M. Jobin (Jean-Marc) : Bien, je vais vous dire, en pratique, je ne l'ai pas vu, des brevets comme tels, mais on pourrait penser que oui parce que ça fait partie de la valeur de l'entreprise. Ce qui pourrait arriver en fonction du dernier alinéa, c'est que l'exproprié décide de garder ce brevet-là. Ça fait que la valeur marchande du brevet serait déduite de la valeur de l'entreprise, puis il pourrait le revendre ou...

M. Grandmont : Merci.

La Présidente (Mme Maccarone) : M. le député de l'Acadie.

M. Morin : Oui, bien, en fait, juste suite à la question de mon collègue, parce qu'évidemment, si l'expropriant... mettons que ça soit une municipalité ou une société de transport, puis que la personne, je ne sais pas, moi, conçoit des pompes, le brevet, pour l'expropriant, ça n'aura pas de valeur. Donc, ce ne sera pas utilisé, à moins que l'expropriant le revende. Est-ce que c'est des choses qui peuvent arriver ou si vous préférez le laisser à l'exproprié puis déduire la valeur du brevet?

M. Jobin (Jean-Marc) : C'est toujours l'exproprié qui a le choix. On ne peut pas le forcer de l'acheter. On ne peut pas le déduire automatiquement, là. Donc, ça va être une question de discussions entre les deux parties, mais l'expropriant, qu'est-ce qu'il pourrait faire avec le brevet, d'après moi, ça va... ça risque de tomber, là.

M. Morin : Donc, à ce moment-là, sa valeur chuterait?

M. Jobin (Jean-Marc) : Non. Il va être quand même indemnisé pour la... C'est toujours la valeur pour l'exproprié. Si la valeur... Si le brevet a une valeur, il va être indemnisé, mais l'expropriant qui se ramasse avec un brevet qu'on a fabriqué, peu importe, ça n'a pas de valeur pour lui, mais ça va quand même être indemnisé.

M. Morin : D'accord, parfait. Je vous remercie.

La Présidente (Mme Maccarone) : Merci. Y a-t-il d'autres interventions? S'il n'y a pas d'autre intervention, nous allons passer à la mise aux voix. Est-ce que l'article 91, tel qu'amendé, est adopté?

Des voix : Adopté.

La Présidente (Mme Maccarone) : Merci. Mme la ministre, l'article 92, s'il vous plaît.

Mme Guilbault : Merci. Article 92 : «La valeur marchande des actifs corporels correspond au prix de vente de ces actifs :

«1° qui est le plus probable;

«2° qui est établi à la date de l'expropriation sur un marché libre et ouvert à la concurrence qui satisfait aux conditions suivantes :

«a) les parties sont avisées des conditions du marché;

«b) les actifs corporels ont été mis en vente pendant une période suffisante, compte tenu de leur nature, de l'importance du prix et de la situation économique;

«c) il est fait abstraction de toute considération étrangère aux actifs eux-mêmes, tels des conditions de financement avantageuses pour l'acquéreur ou d'autres conditions ou avantages accordés à celui-ci pour l'inciter à acquérir ces actifs.»

En commentaire : L'article 92 du projet de loi précise que la valeur marchande des actifs corporels correspondrait au prix de vente de ces actifs qui est le plus probable, qui est établi à la date de l'expropriation sur un marché libre et ouvert à la concurrence qui satisfait à certaines conditions.

La Présidente (Mme Maccarone) : Et son amendement, s'il vous plaît.

Mme Guilbault : L'amendement. Amendement à l'article 92. Remplacer le paragraphe 2° de l'article 92 du projet de loi par le paragraphe suivant :

«2° qui est établi :

«a) à la date de l'expropriation;

«b) selon l'usage le meilleur et le plus profitable de ces actifs;

«c) sur un marché libre et ouvert à la concurrence qui satisfait aux conditions suivantes :

«i. les parties sont informées adéquatement de l'état des actifs corporels et des conditions du marché et sont raisonnablement au fait de l'usage le meilleur et le plus profitable de ces actifs;

«ii. les actifs corporels ont été mis en vente pendant une période suffisante, compte tenu de leur nature, de l'importance du prix et de la situation économique;

«iii. il est fait abstraction de toute considération étrangère aux actifs corporels eux-mêmes, tels des conditions de financement avantageuses pour l'acquéreur ou d'autres conditions ou avantages accordés à celui-ci pour l'inciter à acquérir ces actifs.»

En commentaire : Il est proposé d'ajouter, dans la détermination de la valeur marchande des actifs corporels prévue à l'article 92 du projet de loi, que cette valeur marchande correspond au prix de vente qui est établi selon l'usage le meilleur et le plus profitable des actifs corporels. Cette proposition vise à offrir une réaliste meilleure valeur marchande aux actifs de la partie dessaisie.

Il est également proposé de remplacer la condition voulant que les parties sont avisées des conditions du marché par celle voulant qu'elles sont informées adéquatement de l'état des actifs et des conditions du marché et sont raisonnablement au fait de l'usage le meilleur et le plus profitable de ces actifs. Cette définition s'inspire ainsi davantage des normes professionnelles de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec.

Cette clarification assure également une uniformisation entre les manières de déterminer la valeur marchande d'un actif corporel et celle d'un droit prévu à l'article 86 du projet de loi.

La Présidente (Mme Maccarone) : Merci. Y a-t-il des interventions? M. le député de l'Acadie.

M. Morin : Merci. Bien, d'abord, j'aurais un commentaire plus général parce que, là, à chaque article du projet de loi, ou à peu près, qu'on voit, il y a une modification qui est apportée à l'article du projet de loi, puis ce n'est pas juste une modification de forme, là. Donc, comment on s'explique ça? Parce que, là, vous faites des changements à peu près à tous les articles. Il va peut-être y en avoir d'autres. Je ne serais pas étonné. Donc, au départ, quoi, vous êtes allés trop vite avec le projet de loi? Comment vous expliquez ça?

La Présidente (Mme Maccarone) : Mme la ministre.

Mme Guilbault : Bien, au contraire, je pense que le dépôt d'amendements dans un projet de loi est sain en ce qu'il reflète le fait qu'on a pris connaissance et on s'est laissés inspirer par les propos fort pertinents que nous ont livrés plusieurs groupes en consultations particulières, de même que les mémoires de ceux qui ne sont pas nécessairement venus nous voir en personne, mais qui ont pris la peine de déposer des mémoires. Alors, si on ne modifiait pas le projet de loi et qu'on faisait la sourde oreille à ce que tous ces gens-là très avisés nous ont dit, je pense que c'est là que ce serait questionnable. Et d'ailleurs, aussi, en complément, Mme la Présidente, comme le savent peut-être mes collègues, on a transmis déjà, là, un très grand nombre de ces amendements-là sur le Greffier, de manière à ce que les collègues puissent en prendre connaissance à l'avance justement pour qu'on arrive ici en étant conscients que ces amendements-là vont être abordés.

M. Morin : Effectivement, ça a été transmis. Alors, merci. Ça clarifie l'ensemble de la situation. Je vous remercie.

Maintenant, moi, j'avais des questions sur l'article avant que l'amendement soit déposé, notamment, et là il faudrait revoir le texte de l'amendement proposé au complet. Est-ce qu'il est là au complet ou non? Bien, ça va dérouler, O.K. Donc, je comprends que, dans l'article 92, quand on parle des partis qui sont avisés des conditions du marché, ça, vous le biffez et ça va être remplacé par...

Mme Guilbault : ...l'usage le meilleur et le plus profitable.

M. Morin : O.K., donc, et, à ce moment-là... parce que, là, dans l'article 92, avant son amendement, moi, ma question c'était : Qui les avise et comment vont-ils être avisés? Et donc, là, avec votre modification, est-ce que vous laissez ça à l'expropriant et à l'exproprié? Comment ça va fonctionner?

La Présidente (Mme Maccarone) : Mme la ministre ou M. Jobin?

Mme Guilbault : ...

La Présidente (Mme Maccarone) : Oui. Alors, M. Jobin.

M. Jobin (Jean-Marc) : Donc, c'est vraiment l'évaluateur qui a à suivre ces normes-là, cette loi-là, là. C'est l'évaluateur, là, qui... Dans le cadre de son travail, exemple, il a à évaluer une imprimante. Pour évaluer une imprimante, une des méthodes que tu peux faire, c'est évaluer d'autres imprimantes qui se sont vendues sur le marché.

M. Morin : Exact.

• (11 h 40) •

M. Jobin (Jean-Marc) : Donc, entre autres, ce que ça dit, c'est qu'il ne faudrait pas qu'il prenne comme comparables des imprimantes qui se sont vendues dans le cadre, exemple, d'une faillite. Ça ne représente pas la vraie valeur marchande.

M. Morin : Je comprends. Je comprends. Donc, alors, ça, c'est les évaluateurs des deux parties, compte tenu des normes que vous devez suivre de l'Ordre des évaluateurs agréés, qui vont fonctionner de cette façon-là.

M. Jobin (Jean-Marc) : C'est ça.

M. Morin : Excellent, parfait. Maintenant — si on peut revoir le texte, désolé, il est parti — quand on dit dans l'article, avant l'amendement, «les actifs corporels ont été mis en vente pendant une période suffisante, compte tenu de leur nature, de l'importance du prix et de la situation économique», c'est quoi, la période suffisante? Je comprends... Est-ce que vous... parce que, là, je ne vois pas ce qui est établi...

La Présidente (Mme Maccarone) : M. le député, je vais vous céder ma copie imprimée. Je pense, ça va vous aider à suivre.

M. Morin : Parfait, merci beaucoup, Mme la Présidente. Donc, quand on dit, dans l'amendement, «les parties sont informées», donc, vous m'avez dit que c'étaient les évaluateurs qui allaient informer les différentes parties, et, quand on dit, bien, en fait, «les actifs corporels ont été mis en vente pendant une période suffisante, compte tenu de leur nature, de l'importance du prix et de la situation économique», en fait, ça, ça reprend à peu près le texte de l'article actuel. Bon, maintenant, qu'est-ce qu'on entend par une période suffisante?

La Présidente (Mme Maccarone) : Mme la ministre, vous souhaitez que M. Jobin réponde? M. Jobin.

M. Jobin (Jean-Marc) : Oui. Alors, une période... bien, comme c'est dit dans l'article, ça dépend de la nature. Je vais prendre un exemple. Je reprends mon exemple d'imprimante, vendre une imprimante, ça prend beaucoup moins de temps que vendre, je ne sais pas, un autre équipement plus spécialisé, là, une machine pour fabriquer, exemple, du pain, là, juste... Ça fait que, dépendamment de la nature du bien, il y a des biens que c'est beaucoup plus long à vendre. Donc, il faut considérer dans l'évaluation le temps, un temps normal pour le vendre. Il faut éviter, en fin de compte, les comparables des ventes de feu, des ventes de faillite. Il faut vraiment s'assurer qu'on a une valeur marchande.

M. Morin : Bon, ça, je le comprends, mais, maintenant, la période suffisante, c'est les évaluateurs, ceux de l'expropriant et de l'exproprié, qui vont en discuter?

M. Jobin (Jean-Marc) : Dans leur évaluation, ils vont considérer la... Ça se fait dans le cadre de l'évaluation. C'est vraiment les évaluateurs qui sont appelés à déterminer cette... puis c'est surtout dans l'utilisation des comparables, là. Quand on va venir prendre les ventes comparables du bien qu'on veut évaluer, c'est vraiment de s'assurer que notre comparable, le bien qui a été vendu, a été mis en vente assez longtemps pour aller chercher la meilleure valeur.

M. Morin : O.K., et est-ce qu'il arrive à l'occasion qu'il y a des différends sur l'évaluation? Je ne sais pas, l'évaluateur, l'expropriant dit : Non, non, écoutez, on prend ce prix-là, moi, je veux vendre, il faut que ça aille de l'avant, go, go, là, il faut se dépêcher, puis que l'exproprié dit : Non, non, non, là, je n'aurai pas ma bonne valeur. Est-ce que ça arrive, ça, dans la vraie vie?

M. Jobin (Jean-Marc) : Bien, c'est sûr que deux évaluateurs peuvent arriver avec des évaluations différentes, mais les experts vont... Les évaluateurs, normalement, vont discuter ensemble, puis, s'ils ne finissent pas... ils ne s'entendent pas, finalement, c'est le tribunal qui va trancher.

M. Morin : O.K. Donc, dans un scénario comme ça, si les deux évaluateurs ne s'entendent pas quant à la période suffisante, s'il y en a un qui veut vendre absolument puis l'autre ne veut pas parce qu'il pense qu'il n'aura pas sa pleine valeur, donc, là, vous réferez ça au tribunal.

M. Jobin (Jean-Marc) : C'est ça, mais ce n'est pas... Ce n'est pas le... Comme je dis, ce n'est pas le bien qu'on vend. Il faudrait... On ne veut pas considérer... Exemple, dans l'entreprise, il y a une imprimante, il faut l'évaluer, l'imprimante, O.K.? Donc, pour évaluer cette imprimante-là, il faut aller chercher la valeur marchande. Pour aller chercher la valeur marchande, on va surtout prendre la méthode de comparaison. On va aller sur le marché. Il existe des guides disant qu'une imprimante, ce nombre d'années là, cette usure-là, c'est vendu, sur le marché, tant. Donc, ça, ça va nous donner la valeur marchande de l'imprimante de l'exproprié. Il n'y a pas de lien avec ça va prendre combien de temps finalement à vendre l'imprimante parce que c'est l'expropriant qui devient propriétaire de l'imprimante en question. Donc, l'expropriant devient propriétaire de l'imprimante et paie la valeur marchande à l'exproprié. L'expropriant, après ça, s'il la vend à perte, s'il la vend deux fois moins cher, s'il n'est pas capable de trouver d'acheteur, s'il n'est pas capable de la vendre puis il est obligé de la mettre au rebut, ça n'a pas d'impact du tout pour l'exproprié.

M. Morin : Alors, dans ce cas-là, pourquoi on parle d'une période suffisante si, de toute façon, si je vous suis, vous dites que l'expropriant va payer un montant puis, après ça, bien, l'exproprié, éventuellement, peut s'en dessaisir ou peut garder le montant?

M. Jobin (Jean-Marc) : C'est dans le cas de la comparable, comme je disais. Dans le cas de la comparable, elle a été mise en vente assez longtemps. On veut éviter que notre comparable, mon imprimante que je compare à celle qui est expropriée, ait été vendue dans le cadre d'une faillite, donc, très rapidement. Donc, ce n'est pas une bonne comparable parce qu'on pénaliserait l'exproprié. On dirait : On te paie ta valeur de l'imprimante, mais en fonction d'une imprimante qui s'est vendue dans le cadre d'une faillite. Là, il est perdant. Ça fait qu'on va aller chercher des imprimantes qui se sont vendues dans le cours normal des affaires.

M. Morin : O.K.. Puis, dans le dernier élément de l'amendement, c'est : «Il est fait abstraction de toute considération étrangère aux actifs corporels eux-mêmes, tels que des conditions de financement avantageuses pour l'acquéreur ou d'autres conditions ou avantages accordés à celui-ci pour inciter à acquérir ces actifs.» Donc, avez-vous des cas concrets de ce scénario-là? Qu'est-ce que ça vise exactement?

M. Jobin (Jean-Marc) : Ça, c'est vraiment... Encore là, c'est pour l'évaluateur qui a à évaluer... Prenons l'exemple d'un exproprié qui a un camion de livraison, O.K.? Pour évaluer ce camion de livraison là, l'évaluateur va regarder sur le marché combien que les camions de cette... qui sont comparables se vendent sur le marché. Là, il faut faire une certaine analyse. Ce qu'il faut faire, c'est... Il faut regarder si, dans le prix de vente qu'on... du camion comparable, il y avait, exemple, du financement avantageux. Exemple, le camion s'est vendu 20 000 \$, mais il a été financé à 0 %, donc, en fin de compte, ce financement-là gratuit, il a un coût. Donc, il y a des calculs qui sont faits pour venir dire qu'un camion qui se vend 20 000 \$, financé à 0 %, c'est l'équivalent d'un camion qui se vend, sur le marché, 18 000 \$, par exemple. Donc, c'est pour amener vraiment... enlever tout ce qui n'est pas propre à l'actif. Ça fait que c'est vraiment l'évaluateur, au niveau de ses comparables, qui doit considérer ce qui n'est pas en lien avec l'évaluation qu'il est en train de faire.

M. Morin : O.K., donc, les considérations étrangères, ce serait, par exemple, un taux d'intérêt ou un financement avantageux.

M. Jobin (Jean-Marc) : Un financement avantageux qui est donné dans le bien comparable. Le bien exproprié, il n'y a pas de... ça n'a pas d'impact, là. On le prend comme il est là puis... Ça fait que ça, ça nous donne la valeur.

On y va toujours par comparaison, normalement, la majorité du temps. Donc, on se compare dans... Le camion qui est là, il a tant d'années, tant de kilométrage, sur le marché, il l'aurait vendu combien? Avec des comparables de camions qui se sont vendus, ça nous donne la valeur.

M. Morin : D'accord. Je vous remercie. Merci, madame.

La Présidente (Mme Maccarone) : Merci. Y a-t-il d'autres interventions? S'il n'y a pas d'autre intervention, nous allons passer à la mise aux voix. Est-ce que l'amendement à l'article 92 est adopté? Est-ce que l'amendement est adopté? Adopté, oui?

Des voix : Adopté.

La Présidente (Mme Maccarone) : Merci. Nous revenons à l'article 92 tel qu'amendé. Avons-nous des interventions? S'il n'y a pas d'intervention, nous allons passer à la mise aux voix. Est-ce que l'article 92, tel qu'amendé, est adopté?

Des voix : Adopté.

La Présidente (Mme Maccarone) : Merci. Mme la ministre. L'article 93.

Mme Guilbault : Merci. Article 93 : «L'indemnité de concordance correspond aux coûts d'acquisition des actifs corporels qui ne peuvent pas être déménagés, aux coûts d'acquisition des matériaux et aux coûts des travaux qui sont requis pour donner à l'immeuble de substitution des caractéristiques équivalentes à celles de l'immeuble exproprié ou, selon le cas, à celles de la partie louée ou occupée de l'immeuble exproprié et nécessaires pour l'usage de cet immeuble à la date de l'expropriation. Doit toutefois être déduite de ces coûts la valeur contributive des caractéristiques que l'immeuble de substitution possède et dont ne bénéficie pas l'immeuble exproprié ou, selon le cas, la partie louée ou occupée de l'immeuble exproprié.»

En commentaire : L'article 93 du projet de loi définit ce à quoi correspond l'indemnité de concordance. Il précise les coûts qui devraient être inclus dans cette indemnité et prévoit que la valeur contributive des caractéristiques que l'immeuble de substitution possède et dont ne bénéficie pas l'immeuble exproprié ou, selon le cas, la partie louée ou occupée de l'immeuble exproprié devrait en être déduite.

Les coûts inclus seraient les coûts d'acquisition des actifs corporels qui ne peuvent pas être déménagés, les coûts d'acquisition des matériaux et les coûts des travaux qui sont requis pour donner à l'immeuble de substitution des caractéristiques équivalentes à celles de l'immeuble exproprié ou, selon le cas, à celle de la partie louée ou occupée de l'immeuble exproprié et nécessaire pour l'usage de cet immeuble à la date de l'expropriation.

• (11 h 50) •

La Présidente (Mme Maccarone) : Y a-t-il des interventions? S'il n'y a pas d'intervention, nous allons passer à la mise aux voix. Est-ce que l'article 93 est adopté?

Des voix : Adopté.

La Présidente (Mme Maccarone) : Merci. Article 94 et son amendement, s'il vous plaît.

Mme Guilbault : Merci, Mme la Présidente. Article 94 : «Lorsqu'une indemnité est établie en fonction de l'approche basée sur un réaménagement ou de celle basée sur un déménagement :

«1° un exproprié qui exploite une entreprise agricole, commerciale ou industrielle ou qui exerce des activités institutionnelles est réputé s'enrichir lorsque la somme de la valeur marchande du droit sur l'immeuble de substitution, de la valeur marchande des actifs corporels de substitution et de l'indemnité de réaménagement ou de l'indemnité de concordance, selon le cas, excède de 35 % ou plus la somme de la valeur marchande du droit exproprié établie, malgré l'article 86, selon l'usage de ce droit à la date de l'expropriation et de la valeur marchande des actifs corporels qui ne peuvent pas être déménagés établie conformément à l'article 92, avec les adaptations nécessaires;

«2° tout autre exproprié est réputé s'enrichir lorsque la somme de la valeur marchande du droit sur l'immeuble de substitution et de l'indemnité de réaménagement ou de l'indemnité de concordance, selon le cas, excède de 35 % ou plus la valeur marchande du droit exproprié établie, malgré l'article 86, selon l'usage de ce droit à la date de l'expropriation;

«3° un locataire ou un occupant de bonne foi qui exploite une entreprise agricole, commerciale ou industrielle ou qui exerce des activités institutionnelles est réputé s'enrichir lorsque la valeur marchande des actifs corporels de substitution, établie conformément à l'article 92, excède de 35 % ou plus la valeur marchande des actifs corporels qui ne peuvent pas être déménagés.

«Lorsque la partie dessaisie est réputée s'enrichir :

«1° l'indemnité immobilière de l'exproprié, comprenant la valeur marchande du droit exproprié et, selon le cas, l'indemnité de réaménagement ou l'indemnité de concordance, est fixée à 135 % de la valeur marchande du droit exproprié;

«2° l'indemnité de réaménagement ou l'indemnité de concordance, selon le cas, pour le locataire ou l'occupant de bonne foi est fixée à 135 % de la valeur marchande des actifs corporels qui ne peuvent pas être déménagés.

«Les valeurs prévues au présent article sont évaluées à la date de l'expropriation.»

En commentaire : L'article 94 du projet de loi prévoit les cas où une partie dessaisie serait réputée s'enrichir à la suite de la réception d'une indemnité établie en fonction de l'approche basée sur un réaménagement ou de celle basée sur un déménagement.

Lorsqu'un exproprié est réputé s'enrichir, l'indemnité immobilière qui lui est due, comprenant la valeur marchande du droit exproprié et, selon le cas, l'indemnité de réaménagement ou l'indemnité de concordance, serait fixée à 135 % de la valeur marchande du droit exproprié.

Lorsqu'un locataire ou un occupant de bonne foi est réputé s'enrichir, l'indemnité de réaménagement ou l'indemnité de concordance qui lui est due, selon le cas, serait fixée à 135 % de la valeur marchande des actifs corporels qui ne peuvent pas être déménagés.

Les valeurs prévues au présent article seraient évaluées à la date de l'expropriation afin de pouvoir ramener les comparaisons sur une même base.

Et l'amendement. Ah oui! O.K., c'est ça, puis on va le modifier, c'est qu'il faut le faire concorder.

Une voix : ...

Mme Guilbault : Oui, c'est ça, O.K., parfait. Alors, amendement à l'article 94 : Retirer l'article 94 du projet de loi.

Il est proposé... En commentaire : Il est proposé de retirer l'article 94 du projet de loi pour différentes raisons.

Tout d'abord, l'application de cette disposition exigerait des expertises supplémentaires, en plus de risquer d'entraîner de nouveaux débats au cours de l'instance en fixation de l'indemnité définitive.

De plus, dans le contexte où l'exproprié devrait dorénavant, dans les dossiers où la valeur de l'indemnité réclamée ou offerte est de 750 000 \$ ou plus, préparer un budget de dépenses, s'entendre sur celui-ci avec l'expropriant ou s'adresser au Tribunal administratif du Québec pour faire trancher le désaccord sur ce budget, l'expropriant ne devrait plus être pris par surprise et pourra faire valoir ses prétentions en temps opportun.

Enfin, l'article 115 du projet de loi, en encadrant la manière de déterminer l'indemnité définitive, permet aussi plus de prévisibilité quant à la détermination de cette indemnité, étant donné que l'article à l'origine avait pour objectif d'amener plus de prévisibilité, mais on a décidé de le retirer.

La Présidente (Mme Maccarone) : Merci. Y a-t-il des interventions? M. le député de l'Acadie.

M. Morin : Non, au contraire, c'est une excellente suggestion de Mme la ministre. J'allais dans le même sens. Alors donc, c'est retiré, ce n'est pas amendé. Très bien. Merci.

La Présidente (Mme Maccarone) : Parfait. Y a-t-il autres interventions? S'il n'y a pas d'autre intervention, nous allons procéder à la mise aux voix. Est-ce que l'amendement à l'article 94 est adopté?

Des voix : Adopté.

La Présidente (Mme Maccarone) : Adopté. Alors, l'article 94 est abrogé. Nous procédons à la lecture de l'article 95, s'il vous plaît, et son amendement.

Mme Guilbault : Merci. Article 95 : «L'indemnité de remplacement des bâtiments et de leurs aménagements correspond à la somme :

«1° des coûts requis, à la date de la reconstruction, pour construire un bâtiment d'une superficie et d'une utilité équivalentes à celles du bâtiment exproprié, en utilisant des matériaux semblables et modernes équivalents à ceux du bâtiment exproprié, selon les normes de construction actuelles et selon les concepts et les modes d'aménagement courants, et ce, en tenant compte des contraintes légales et contractuelles;

«2° des coûts des améliorations au terrain et des aménagements paysagers requis pour réaménager le résidu ou aménager un nouveau terrain de manière équivalente à celui exproprié.»

En commentaire : L'article 95 du projet de loi définit ce à quoi correspond l'indemnité de remplacement des bâtiments et de leurs aménagements. Il correspondrait à la somme des coûts requis, à la date de la reconstruction, pour construire un bâtiment d'une superficie et d'une utilité équivalentes à celles du bâtiment exproprié conformément à cet article et des coûts des améliorations au terrain et des réaménagements paysagers requis pour réaménager le résidu ou aménager un nouveau terrain de manière équivalente à celui exproprié.

Et l'amendement à l'article 95 : Supprimer, dans le paragraphe 1° de l'article 95 du projet de loi, «, en utilisant des matériaux semblables et modernes équivalents à ceux du bâtiment exproprié, selon les normes de construction actuelles et selon les concepts et les modes d'aménagement courants, et ce, en tenant compte des contraintes légales et contractuelles».

En commentaire : La suppression proposée au paragraphe 1° de l'article 95 du projet de loi est une modification de concordance avec la proposition d'ajouter l'article 95.1 au projet de loi. Cet article prévoit la même exigence, mais la rend applicable à tous les travaux dont les coûts sont compensés par une indemnité visée à la sous-section de l'indemnité immobilière.

La Présidente (Mme Maccarone) : Merci beaucoup. Juste pour la gouverne de tout le monde qui nous suit, je comprends que la copie du gouvernement est la copie corrigée. Ce que vous avez dans le Greffier, c'est l'ancienne

version. Alors, c'est une correction de forme. On parle du premier paragraphe et non du deuxième paragraphe dans la bonne version.

Y a-t-il des interventions? S'il n'y a pas d'intervention, nous allons passer à la mise aux voix. Est-ce que l'amendement à l'article 95 est adopté?

Des voix : Adopté.

La Présidente (Mme Maccarone) : Merci. Nous revenons à l'article 95 tel qu'amendé. Avons-nous des interventions? S'il n'y a pas d'intervention, nous allons passer à la mise aux voix. Est-ce que l'article 95, tel qu'amendé est adopté?

Des voix : Adopté.

La Présidente (Mme Maccarone) : Merci. Mme la ministre, pour la lecture de votre amendement qui introduit l'article 95.1, s'il vous plaît.

Mme Guilbault : Oui, merci, Mme la Présidente. Article 95.1. Insérer, après l'article 95 du projet de loi, le suivant : «95.1. Lors de l'établissement d'une indemnité en vertu de la présente sous-section II, les coûts sont évalués en tenant compte que les travaux doivent être réalisés en utilisant des matériaux semblables et modernes équivalents à ceux de l'immeuble exproprié ou, selon le cas, à ceux de la partie louée ou occupée de l'immeuble exproprié, selon les normes de construction actuelles et selon les concepts et les modes d'aménagement courants, et ce, en tenant compte des contraintes légales et contractuelles.»

En commentaire : Il est proposé d'insérer l'article 95.1 au projet de loi afin de prévoir que tous les travaux dont les coûts sont compensés par une indemnité visée à la sous-section de l'indemnité immobilière doivent être réalisés en utilisant des matériaux semblables et modernes équivalents à ceux de l'immeuble exproprié ou, selon le cas, à ceux de la partie louée ou occupée de l'immeuble exproprié, selon les normes de construction actuelles et selon les concepts et les modes d'aménagement courants, et ce, en tenant compte des contraintes légales et contractuelles.

La Présidente (Mme Maccarone) : Merci. Y a-t-il des interventions? M. le député...

Mme Guilbault : C'était une demande de l'Ordre des évaluateurs agréés, en passant.

La Présidente (Mme Maccarone) : M. le député de l'Acadie.

M. Morin : Merci, oui. Je comprends que votre ajout à 95.1... est-ce qu'il vient corriger ou, en fait, tenir compte des paramètres dont on a déjà discuté, à savoir... Ce qu'on nous a dit, c'est que, parfois, certains expropriés pouvaient établir ou faire des travaux, mais avec des matériaux, par exemple, qui seraient plus dispendieux ou bonifiés. Et donc, avec cet article-là, on s'assure qu'autant pour l'expropriant que pour l'exproprié ce sera sensiblement, donc, les mêmes matériaux et les mêmes... les mêmes coûts.

Mme Guilbault : Oui, effectivement, ça va dans le sens de dire... Le concept de l'expropriation n'étant jamais une source d'enrichissement ni pour un ni pour l'autre, alors on s'assure d'avoir un produit qui est équivalent dans la réalité du moment.

M. Morin : Merci. Maintenant, si jamais c'est un immeuble patrimonial qui est exproprié, donc ça veut dire que, là, la personne, théoriquement, pourrait perdre... Si vous ne déménagez pas l'immeuble, qu'est-ce qui va arriver?

La Présidente (Mme Maccarone) : Mme la ministre? M. Jobin? Alors, M. Jobin, pour la réponse.

M. Jobin (Jean-Marc) : Bien, c'est ça, ça va être en fonction de... Bien, premièrement, la première chose qui va être possible, si on est capables de déménager l'immeuble sur un autre... sur le résidu, peu importe, ça va... C'est ce que... un peu l'exemple que l'Ordre des évaluateurs agréés avait donné, là, quand on était obligé de construire un solage en béton, là, chose qu'il n'y avait pas. Donc, ça, ça serait couvert par cet amendement-là.

M. Morin : Je vous remercie.

La Présidente (Mme Maccarone) : Merci. Y a-t-il d'autres interventions? S'il n'y a pas d'autre intervention, nous allons passer à la mise aux voix. Est-ce que l'amendement qui introduit l'article 95.1 est adopté?

Des voix : Adopté.

La Présidente (Mme Maccarone) : Merci. Mme la ministre, pour la lecture de l'article 96 et son amendement.

• (12 heures) •

Mme Guilbault : Merci. Article 96 : «L'indemnité en réparation des préjudices correspond aux coûts réels actualisés des préjudices matériels directement causés par l'expropriation, visés ou non aux articles 97 à 100, et subis par la partie dessaisie au cours de la période qui débute à la date de l'expropriation et qui se termine :

«1° dans le cas de l'exproprié, à la date qui suit de 10 ans la date du transfert du droit;

«2° dans le cas du locataire, à la date de fin du bail, déterminée en tenant compte, le cas échéant, de l'effet d'une clause de renouvellement ou de reconduction ou d'une autre convention de même effet, ou à la date qui suit de 10 ans la date du transfert du droit, selon la date la plus rapprochée de la date de l'expropriation;

«3° dans le cas de l'occupant de bonne foi, à la date qui suit d'un an la date du transfert du droit.

«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 des 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.

«Lorsque l'indemnité immobilière est établie sur la base d'un usage autre que celui fait à la date de l'expropriation, l'exproprié n'a droit à aucune autre des indemnités prévues aux articles 82 à 106. Il a toutefois droit à une indemnité pour compenser les préjudices visés à l'article 97.»

En commentaires : L'article 96 du projet de loi prévoit l'indemnité en réparation des préjudices. Celle-ci correspondrait au coût réel actualisé des préjudices matériels directement causés par l'expropriation et subis par la partie dessaisie au cours de la période d'indemnisation qui lui serait applicable. Cet article prévoit également qu'un locataire ou un occupant de bonne foi aurait droit à une indemnité en réparation des préjudices qui équivaudrait minimalement à un montant correspondant à trois mois de loyer, établi conformément au projet de loi, et aux frais de déménagement dans le cas de l'expropriation totale ou partielle de sa résidence.

Enfin, cet article prévoit que, lorsque l'indemnité immobilière est établie sur la base d'un usage autre que celui fait à la date de l'expropriation, l'exproprié n'a droit à aucune autre des indemnités prévues aux articles 82 à 106. Il a toutefois droit à une indemnité pour compenser les frais qu'il a payés pour les expertises qui ont été utiles et pertinentes pour la détermination d'une indemnité prévue par la présente loi et proportionnelle à la nature et à la complexité de l'affaire.

Et l'amendement, oui, à l'article 96 . À l'article 96 du projet de loi :

1° remplacer le paragraphe 1° du premier alinéa par le paragraphe suivant :

«1° dans le cas du locataire dont la résidence fait partie de l'immeuble exproprié ou dans celui de l'exproprié, à la date déterminée par le Tribunal, laquelle ne peut être postérieure à celle qui suit de 10 ans la date du transfert du droit;»;

2° insérer, dans le paragraphe 2° du premier alinéa et après «locataire», «autre que celui visé au paragraphe 1°»;

3° supprimer le dernier alinéa.

En commentaire : Il est proposé de modifier l'article 96 du projet de loi pour y prévoir que l'indemnité en réparation des préjudices correspond plutôt au coût des préjudices matériels directement causés par l'expropriation et subis par un exproprié ou un locataire résidentiel au cours de la période qui débute à la date de l'expropriation et qui se termine à la date déterminée par le TAQ, laquelle date ne peut toutefois pas être postérieure à celle qui suit de 10 ans la date du transfert du droit.

Enfin, les modifications visent à supprimer le contenu du dernier alinéa de cet article, et ce, en concordance avec les modifications apportées à l'article 84 du projet de loi qui ont repris et clarifié le contenu de cet alinéa.

La Présidente (Mme Maccarone) : Merci. Y a-t-il des interventions sur l'amendement? M. le député de l'Acadie.

M. Morin : Merci, Mme la Présidente. Donc, si vous vous rappelez notre discussion d'hier, quand on a parlé de terres agricoles, puis la fameuse bleuetière, et la période de temps, on nous a répondu que c'était à l'article 96, finalement, qu'un agriculteur dans une situation comme ça serait indemnisé. Donc, vous laissez la période de 10 ans. Maintenant, si jamais l'exproprié devait perdre sa terre au complet, est-ce que c'est avec cet article-là, par exemple, que vous pourriez l'indemniser? Tout dépendant... Puis est-ce que vous faites une évaluation, quand c'est le cas d'un agriculteur, par exemple, de la qualité de la terre puis du type d'agriculture?

La Présidente (Mme Maccarone) : Mme la ministre.

Mme Guilbault : Oui, bien, c'est ça, ça a été expliqué abondamment hier par mon collègue, M. Jobin. On peut reprendre l'explication si le député le souhaite.

M. Morin : Oui.

La Présidente (Mme Maccarone) : Alors, M. Jobin.

M. Jobin (Jean-Marc) : Donc, c'est ça, dans le cas de l'expropriation, en fait de compte, l'immeuble serait évalué à la valeur marchande. Une des façons d'évaluer un immeuble à la valeur marchande, c'est considérer la technique du revenu. Donc, c'est d'actualiser tous les revenus futurs. Donc, dans ce cas-là, quand on évalue l'immeuble, comme tel, selon la technique du revenu, il n'y a pas de limite de 10 ans. Donc, au niveau de l'immeuble, comme tel, il ne serait pas... il n'y a pas d'impact.

M. Morin : L'immeuble...

M. Jobin (Jean-Marc) : C'est la terre au complet, comme vous disiez.

M. Morin : La terre, le terrain, comme tel, c'est aussi un immeuble.

M. Jobin (Jean-Marc) : C'est ça. Exemple, avec les bleuets dessus, il y a des bleuets qui sont cultivés, donc, si la bleuetière est expropriée, on va évaluer la bleuetière selon la technique du revenu puis actualiser les revenus futurs.

M. Morin : O.K., sauf qu'hier vous avez souligné que ce serait en vertu de 96 que certains préjudices seraient indemnisés. Donc là, vous arrivez avec une autre méthode d'évaluation, donc je veux juste m'assurer de bien comprendre.

Puis, quand vous parlez de la méthode du revenu, si l'agriculteur commence à cultiver sa terre... ça peut arriver, là, bon, il a une exploitation agricole, il commence un type d'agriculture puis il est exproprié. Donc, à ce moment-là, comment vous allez faire pour l'évaluer selon le revenu si, au départ, il n'a pas encore véritablement eu de revenu mais qu'il pourrait en avoir dans les sept, huit, ou neuf, ou 10 années, comme le mentionnait l'UPA dans leur mémoire?

M. Jobin (Jean-Marc) : On va considérer les revenus de la sept, huit, neuf, dixième année pour les ramener à la valeur de... à la date d'expropriation. Donc, les revenus futurs vont être considérés, à la date d'expropriation, sur le 10 ans. Hier, j'ai fait... je me suis peut-être trompé, j'ai parlé de l'article 96 pour les pertes de profits, mais, en fin de compte, il y a un article vraiment pour les pertes de profits, je voudrais peut-être me corriger. C'est l'article...

M. Morin : Bien, en tout cas, 98 parle de pertes de bénéfices, je ne sais pas si c'est à ça que vous faites référence.

M. Jobin (Jean-Marc) : C'est ça, exactement, c'est vraiment 98 qui... les pertes de profits, c'est 98.

M. Morin : O.K.

M. Jobin (Jean-Marc) : Les autres préjudices, c'est l'autre article, 96.

M. Morin : C'est 96. Puis quand... puis dans le cas des agriculteurs, pour évaluer la réparation des préjudices, est-ce que, par exemple, vous allez faire une évaluation de la qualité de la terre puis du type d'agriculture?

M. Jobin (Jean-Marc) : Toujours.

M. Morin : Toujours?

M. Jobin (Jean-Marc) : La qualité, c'est sûr que ça a un impact sur les rendements, ça a un impact sur la terre.

M. Morin : C'est sûr. C'est certain, d'où ma question, là, parce que je ne voudrais pas que des agriculteurs... puis, tu sais, l'agriculture, c'est tellement important, au Québec, je ne voudrais pas qu'ils perdent. Donc, ça, dans vos normes d'évaluation, c'est quelque chose que vous allez faire?

M. Jobin (Jean-Marc) : C'est ça. Il faut que les biens soient comparables. Si on compare la terre expropriée avec un autre comparable pour déterminer la valeur, il faut vraiment s'assurer qu'ils soient comparables. S'ils ne sont pas vraiment comparables, bien là, il faut faire des ajustements. Exemple, la terre comparable est de moins bonne qualité que la terre expropriée, bien, on va faire un ajustement à la hausse pour venir dire, bien... pour rendre les deux comparables.

M. Morin : D'accord. Et je comprends que les préjudices ou l'indemnité des préjudices, s'il y en a eu qui ont été avant la date de l'expropriation, ils ne sont pas couverts?

M. Jobin (Jean-Marc) : C'est ça, selon... Bien, ça, c'est plus loin que c'est dit... Ce ne sera pas long. C'est à l'article 102, paragraphe 1°.

M. Morin : Oui, exact, les dommages subis. Donc, c'est la raison pour laquelle, j'imagine, dans le projet de loi, on veut que la date de l'expropriation soit la date de l'avis. Donc, dès qu'un expropriant signifie son avis, si jamais l'expropriant veut faire des tests puis qu'il endommage, à ce moment-là, ce ne sera pas inclus parce que... Bien, en fait, là, ça pourrait être couvert parce que ça va être après la date de l'expropriation. O.K. Parfait. Je vous remercie.

La Présidente (Mme Maccarone) : Merci. M. le député de Taschereau.

M. Grandmont : Oui, merci beaucoup, Mme la Présidente. Moi, j'aimerais que la ministre... Mme la ministre m'explique, là, si je suis un locataire, comment ça va se passer, là, concrètement, pour ce qui est de l'indemnité en réparation des préjudices, comment on va le calculer puis comment on va réussir à me donner quelque chose qui est satisfaisant, là, comme...

La Présidente (Mme Maccarone) : Mme la ministre.

Mme Guilbault : Oui. Bien, le collègue me parle de ce qui est prévu au paragraphe 2°? C'est-tu un locataire?

M. Grandmont : Au paragraphe 1°, en fait, «dans le cas du locataire dont la résidence fait partie de l'immeuble [...], à la date déterminée par le Tribunal, laquelle ne peut être postérieure à celle qui suit de 10 ans la date de transfert du droit».

• (12 h 10) •

Mme Guilbault : Oui, c'est ça. C'est ça. Alors, bien, quelle est... juste pour comprendre la question, là. Parce que, dans le fond, les modalités du locataire sont au paragraphe 2° de l'article. Ou lui, il me parle de l'amendement?

M. Grandmont : Oui. Bien, en fait, c'est parce que, pour savoir comment qu'on va se positionner sur le reste, on a besoin de savoir, on a besoin de discuter un petit peu, là, sur l'amendement en ce moment. Moi, j'ai besoin de... On aurait besoin de savoir comment, concrètement, ça va... comment ça va se déployer, en fait, là, comment ça se passe, en fait, la négociation. On a un lien avec le locataire, l'expropriant lui propose quoi, en fait, là, comme type de...

Des voix : ...

Mme Guilbault : Oui. L'offre initiale, c'est le trois mois de loyer dont on a déjà parlé dans l'article... enfin, l'article où on parlait des modalités d'indemnité.

M. Grandmont : Parfait.

Mme Guilbault : Et là j'essaie voir, est-ce que c'est aussi l'avantage au bail, au besoin...

Des voix : ...

Mme Guilbault : Oui, c'est ça, ou l'avantage au bail, comme on disait, si jamais on voit...

M. Grandmont : Il y a une différence.

Mme Guilbault : Oui, c'est ça, le différentiel.

M. Grandmont : O.K. Puis là, concrètement, là, on parle, en fait, là, d'une période de temps de 10 ans, là, qui suit la date de transfert du droit. Est-ce que ça vient limiter le paiement d'une indemnité en réparation des préjudices? Justement, sur le différentiel de loyer, est-ce que ça vient limiter la durée du montant qui serait versé à 10 ans?

Mme Guilbault : La durée, dans... C'est qu'ils ont 10 ans pour la réclamer.

M. Grandmont : Bien, par exemple, je vais y aller très concrètement, là, je suis un locataire, je suis exproprié, je payais 750 \$, on me transfère dans un nouvel immeuble comparable, dans le quartier dans lequel j'habite, mais, évidemment, ça coûte plus cher. On va être généreux, là, ça coûte juste 1 000 \$ par mois, donc il y a un différentiel de 250 \$, fois 12 mois, évidemment. Est-ce que cet article-là ou cet amendement-là, en fait, vient limiter le paiement d'un différentiel de loyer de 250 \$ par mois sur une période de 10 ans seulement, comparativement à ce qui se passe aujourd'hui? Et comment ça se passe aujourd'hui?

Mme Guilbault : ...dire : La projection du différentiel sur 10 ans, est-ce qu'elle change la projection du différentiel dans l'année courante de l'expropriation?

M. Grandmont : Non. Aujourd'hui, c'est quoi...

Mme Guilbault : Je ne suis pas certaine... Bien, peut-être, si mon collègue est d'accord, quelqu'un, un de mes collègues pourrait donner un exemple concret de calcul de... le locataire.

M. Grandmont : Avec plaisir.

Mme Guilbault : Parfait. M. Jobin.

La Présidente (Mme Maccarone) : Alors, M. Jobin, la parole est à vous.

M. Jobin (Jean-Marc) : Donc, on va prendre votre exemple que vous êtes exproprié avec un bail avantageux. Premièrement, ce qui va être indemnisé, à la base, c'est les frais de déménagement.

M. Grandmont : Évidemment.

M. Jobin (Jean-Marc) : Puis vous allez avoir eu votre trois mois de loyer, puis, en plus, la perte de bail

avantageux que vous aviez, ça va être déterminé... La durée, c'est maximum 10 ans, mais la durée, est-ce que ça va être six mois, trois mois, un an, cinq ans, ça va être déterminé selon les faits. C'est le tribunal qui fait l'analyse, là, ou le corps expropriant, ou les... qui discutent, en fonction... ça fait combien d'années que vous êtes là, là. Est-ce que ça fait six mois que vous êtes dans ce logement-là ou ça fait 25 ans que vous êtes là? Ça fait que le tribunal fait l'analyse de ça, il regarde les probabilités que... vous auriez resté dans ce logement-là encore combien d'années, il va regarder les disponibilités d'autres logements sur le marché. Donc, ça va déterminer la période de temps que vous allez être indemnisé pour la perte de votre bail avantageux.

M. Grandmont : Est-ce qu'il y a d'autres critères qui sont... Vous en avez nommé quelques-uns, mais quels sont les autres critères, là, qui peuvent être utilisés pour le calcul de cette indemnité-là?

M. Jobin (Jean-Marc) : Bien, en gros, c'est vraiment... Le principal, c'est ça fait combien de temps que vous êtes là puis est-ce que vous aviez l'intention, là, selon les faits — c'est une question de faits — est-ce que vous auriez resté là encore longtemps ou...

M. Grandmont : Est-ce que l'âge de la personne peut influencer aussi?

M. Jobin (Jean-Marc) : Aussi, l'âge de la personne, probablement.

M. Grandmont : Parfait. Et donc, là, on vient normer que c'est un 10 ans, maximum, par contre, que... Cette indemnité-là est versée de quelle façon? Est-ce que c'est mensuellement? Est-ce que c'est...

M. Jobin (Jean-Marc) : Non, c'est... comme ça dit, c'est la valeur actualisée. Donc, le 250 \$ du premier mois... 250 \$, mais, si on va, exemple, à la neuvième année, là, 250 \$ en vaut peut-être 125 \$. Ça fait que tout ça, c'est versé dans un coup à l'exproprié, au locataire. Normalement, lui, c'est... il va...

M. Grandmont : ...aussi, là, dans le calcul de l'indemnité, on tient compte de l'inflation, c'est-à-dire le coût, la variation du coût, des éléments qui pourraient faire varier davantage un loyer plutôt qu'un autre aussi, là.

M. Jobin (Jean-Marc) : C'est ça, l'inflation puis le fait que le locataire peut investir son indemnité, il peut aller chercher des rendements. Ça fait que tout ça, c'est calculé dans le...

M. Grandmont : Parfait. Actuellement, ça se passe comment? Est-ce qu'on a la même limitation de 10 ans?

M. Jobin (Jean-Marc) : Non, mais c'est la même façon de procéder.

M. Grandmont : Puis c'est quoi, la limite, actuellement?

M. Jobin (Jean-Marc) : Il n'y a pas de limite, mais je vous dirais que, dans le résidentiel, je n'ai jamais vu d'avantage au bail accordé plus que trois ans, là. Moi, je ne l'ai pas vu, en pratique, là.

M. Grandmont : O.K., mais, théoriquement, actuellement, il n'y a pas de limite de 10 ans.

M. Jobin (Jean-Marc) : Actuellement, il n'y a pas de limite de 10 ans.

M. Grandmont : Puis là on vient mettre une limite de 10 ans.

M. Jobin (Jean-Marc) : C'est ça.

M. Grandmont : Pourquoi avoir mis une limite de 10 ans si, actuellement, il n'y en a pas puis il n'y a pas d'enjeu particulier, mais il pourrait y avoir des cas d'exception où ça pourrait être utilisé au-delà de 10 ans?

M. Jobin (Jean-Marc) : Bien, c'était pour la prévisibilité. C'est vraiment une question de prévisibilité.

M. Grandmont : Mais une...

La Présidente (Mme Maccarone) : Mme la ministre, vous souhaitez répondre?

Mme Guilbault : Oui, bien, j'amenais juste que, peut-être, pour les entreprises, il pourrait y avoir aussi une nécessité d'encadrer, dans le sens où c'est difficile de se projeter au-delà de 10 ans pour une entreprise, dans le sens où il y a beaucoup de choses qui peuvent se passer par rapport à la concurrence, par rapport au changement, et tout ça. Donc, d'invoquer au-delà de 10 ans... Tu sais, on se dit que 10 ans, que ce soit le résidentiel ou les entreprises... en 10 ans, normalement, l'exproprié a eu le temps de refaire sa situation. Alors, c'est un peu dans le même esprit que, quand on est venu encadrer l'UMEPP, hier, c'est de dire : À un moment donné, tu sais, oui, il y a des calculs qui peuvent se faire,

mais je pense que c'est normal de pouvoir venir les... leur mettre une durée finie dans le temps mais qui est quand même respectueuse et qui donne de la latitude pour indemniser convenablement.

M. Grandmont : Mais donc une personne qui resterait dans un appartement... dans son nouvel appartement après avoir été exproprié, pour une durée de 15 ans, il y a un moment où, finalement, elle devrait absorber une hausse de loyer pour un événement qu'elle n'a pas choisi de faire. Elle n'a pas choisi de déménager, elle a été expropriée. Elle n'a pas choisi ça.

Mme Guilbault : Non, c'est ça exactement. Oui.

M. Grandmont : Et donc, à partir d'un certain moment, à partir de la 11^e année, dans le fond, la personne se retrouverait à payer un loyer plus élevé pour un événement qu'elle n'a pas choisi.

Mme Guilbault : Bien, c'est une situation, effectivement, qui peut arriver, mais, en même temps, il est possible que son loyer augmente aussi à l'endroit où elle habite, tu sais. Ça devient des cas hypothétiques, là, mais je pense que, dans l'optique d'amener plus de prévisibilité en balisant la durée sur laquelle on peut se projeter puis imaginer des scénarios qui font monter à la hausse les indemnités, ça, c'est une des manières dont on y arrive aussi, bien que, dans les faits, notre collègue ici vient de dire que dans le résidentiel, en général, ça ne dépasse pas trois ans, donc.

M. Grandmont : Mais pourquoi l'avoir limité à 10 ans, alors qu'avant le régime fonctionnait? Puis, par ailleurs, moi je me pose quand même la question... Je vais laisser...

Des voix : ...

La Présidente (Mme Maccarone) : ...ou vous avez la réponse?

Mme Guilbault : Oui, mon collègue... un complément.

La Présidente (Mme Maccarone) : Oui. Alors, M. Jobin.

M. Jobin (Jean-Marc) : Donc, c'est ça, là, ça a été comme harmonisé, le 10 ans. Les entreprises puis le résidentiel, ça a été harmonisé, le 10 ans. C'est sûr qu'au niveau résidentiel le 10 ans, il n'a jamais été atteint. Au niveau commercial, bien là, c'est aussi limité à 10 ans.

M. Grandmont : ...explication, je suis désolé.

M. Jobin (Jean-Marc) : Au niveau commercial une perte de bail avantageuse... au niveau commercial, le propriétaire, ses préjudices sont limités à 10 ans. Si c'est un locataire, c'est limité aussi à 10 ans, mais ça considère les options de renouvellement qui sont inscrites au bail. Ça fait qu'exemple, supposons que le locataire... le locataire se fait exproprier, le locataire commercial, puis, dans son bail, il y avait des clauses de renouvellement de trois fois cinq ans, donc 15 ans, il va être indemnisé sur une perte de bail avantageux de 10 ans.

M. Grandmont : Vous comprendrez que je parle surtout des locataires résidentiels, là, dans mes interventions, en ce moment, là.

M. Jobin (Jean-Marc) : Oui.

• (12 h 20) •

M. Grandmont : Moi, je me pose la question de pourquoi l'avoir changé? Dans le fond, on avait une situation qui pouvait... qui était calculée sur la perpétuité, dans le fond, qui ne semblait pas poser de problèmes pour l'instant, selon ce que M. Jobin nous rapporte. S'il y avait des cas davantage qui montraient que le régime ne fonctionne pas, peut-être que je pourrais comprendre le besoin de le ramener à 10 ans, mais tantôt Mme la ministre disait que c'étaient peut-être des cas hypothétiques. Moi, quand on regarde un peu le marché de l'habitation, des logements, actuellement, c'est tellement serré, le taux d'inoccupation est tellement bas, les loyers augmentent très, très vite, des gens qui vont rester longtemps dans leur logement, il y en a de plus en plus.

Ça fait que, pour moi, de voir qu'on vient reculer, en fait, fixer une date, une durée, en fait, alors qu'il n'y en avait pas avant, bien, je trouve que c'est un recul pour les ménages locataires du Québec. C'est clair qu'on ne pourra pas voter en faveur de cet amendement-là, dans l'état, là. Ça, c'est sûr pour nous.

La Présidente (Mme Maccarone) : M. Jobin ou Mme la ministre.

Mme Guilbault : Oui... Je suis en train de valider certaines informations.

La Présidente (Mme Maccarone) : Souhaitez-vous qu'on prenne une courte suspension pour valider les informations, pour revenir à la réponse?

Mme Guilbault : ...

La Présidente (Mme Maccarone) : Excellent. Nous allons suspendre pour quelques instants.

(Suspension de la séance à 12 h 21)

(Reprise à 12 h 41)

La Présidente (Mme Maccarone) : Alors, nous sommes de retour. Mme la ministre, la parole est à vous.

Mme Guilbault : Oui, merci, Mme la Présidente. Alors, si mes collègues y consentent, je retirerais, à ce stade-ci, l'amendement que j'ai déposé à l'article 96 en vue d'en déposer un nouveau, qui sera prêt dans quelques minutes, mais, considérant ça, si les gens sont d'accord, je proposerais aussi qu'on suspende l'article 96, qu'on fasse le 97 et, après, l'amendement devrait être prêt pour y revenir.

La Présidente (Mme Maccarone) : Parfait. Est-ce qu'il y a consentement pour retirer l'amendement à l'article 96?

Des voix : Consentement.

La Présidente (Mme Maccarone) : Consentement. Est-ce qu'il y a consentement pour suspendre l'article 96?

Des voix : Consentement.

La Présidente (Mme Maccarone) : Merci. Mme la ministre, pour la lecture de l'article 97, s'il vous plaît.

Mme Guilbault : Merci. 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 proportionnés à la nature et à la complexité de l'affaire.»

En commentaire : L'article 97 du projet de loi prévoit que 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 proportionnés à la nature et à la complexité de l'affaire seraient des préjudices matériels directement causés par l'expropriation et, de ce fait, compensés par une indemnité en réparation des préjudices.

La Présidente (Mme Maccarone) : Merci. Y a-t-il des interventions? M. le député de l'Acadie.

M. Morin : Merci, Mme la Présidente. Alors, quand on parle de, bon, «préjudices matériels [...] causés par l'expropriation les frais payés par la partie dessaisie pour les expertises», qui va décider de leur utilité, de leur pertinence et de la détermination d'une indemnité?

La Présidente (Mme Maccarone) : Mme la ministre.

Mme Guilbault : Oui, bien, mon collègue... C'est ça, en fait, c'est l'expropriant et, s'il y a un désaccord, c'est le TAQ qui va trancher.

M. Morin : O.K. Dans des articles précédents, on a imposé un...

Mme Guilbault : Le budget.

M. Morin : ...à l'exproprié un budget. Donc, je comprends que si... dans le budget, l'exproprié pourrait budgéter des sommes qu'il va dépenser pour des expertises. Ça pourrait être dans le budget?

Mme Guilbault : Oui, pour les... les sommes offertes ou réclamées de 750 000 \$ et plus. Oui.

M. Morin : Oui, pour les... Ça, c'est pour les dossiers de 750 000 \$ et plus. Dans le cas du budget, donc, ça pourrait être inclus dans le budget. Pour les autres dossiers, c'est l'article 97 qui va les couvrir, pour les frais.

Mme Guilbault : Oui.

M. Morin : Donc, c'est...

Mme Guilbault : Bien, c'est-à-dire que, pour l'ensemble des cas, on est couverts par l'article 97, mais la nécessité de prévoir un budget à l'avance, c'est pour les cas de 750 000 \$ et plus. Et les autres, ça va être à mesure, là, comme ce l'est actuellement, à mesure des dépenses.

M. Morin : Exact. Et l'exproprié pourrait, dans son budget, inclure les frais d'expertise, ça pourrait faire partie du budget?

Mme Guilbault : Oui. Oui.

M. Morin : Merci. Donc, c'est l'expropriant, à 97, qui va déterminer si c'est utile, pertinent et proportionné à la nature de l'affaire, dans un premier temps.

Mme Guilbault : Bien, comme on expliquait hier, il va y avoir un budget qui va être présenté. Prenons les cas de 750 000 \$ et plus...

M. Morin : Les cas de 750 000 \$, oui.

Mme Guilbault : ...et là, c'est ça, alors il va... l'expropriant et l'exproprié vont trouver un accord. Et, s'il y a un désaccord, ils vont rechercher ensemble une solution, et, s'ils ne trouvent pas de solution, le tribunal va trancher.

M. Morin : D'accord. À 97, est-ce que ce serait pertinent de faire une référence à la conférence de gestion ou à la conférence préparatoire? Parce que, là, présentement, on indique que c'est des préjudices matériels, parce qu'on est toujours dans cette section-là, indemnités en réparation des préjudices, on dit que ce qui est un préjudice causé par l'expropriation, ça peut être des expertises, à condition qu'elles soient utiles, pertinentes et proportionnées. Puis, ma question, bien, il n'y a aucun qualificatif sauf ça, donc qui va déterminer ça?

La Présidente (Mme Maccarone) : Mme la ministre.

Mme Guilbault : Si mon collègue est d'accord, Me Légaré pourrait venir nous expliquer concrètement comment ça fonctionne.

La Présidente (Mme Maccarone) : Est-ce qu'il y a consentement?

M. Morin : D'accord. Oui, il y a consentement.

La Présidente (Mme Maccarone) : Oui. Alors, Me Légaré, avant de prendre la parole, pouvez-vous vous présenter, votre nom et votre titre, s'il vous plaît.

Mme Légaré (Geneviève) : Bonjour, Geneviève Légaré, avocate au Procureur général du Québec.

Bien, écoutez, pour ce qui est des frais d'expert, comment on fonctionne déjà en pratique, c'est que, dans le fond, à la fin du dossier, l'exproprié ou le locataire, là, va nous remettre l'ensemble des frais d'expertise, dont les frais d'expert encourus dans le cadre de son dossier d'expropriation. Il y a une analyse qui est faite par le corps expropriant et qui va prendre position sur la base des factures reçues. Et puis, s'il en vient à la conclusion qu'il y a du travail inutile qui a été fait, qu'on est vraiment dans du... une analyse très détaillée, là, beaucoup trop d'heures de mises par l'expert par rapport à un tout petit dossier, faisons ça simple, là, 6 000 \$ d'indemnité immobilière, mais on se fait facturer pour 400 heures de travail... Tu sais, il y a une proportionnalité, en fait, dans le travail qui est réalisé par les experts. Donc, c'est le travail que l'expropriant fait, il va faire une offre sur cette base-là. Et, s'il y a un désaccord entre les parties, bien, c'est le tribunal administratif qui va trancher pour les frais d'expert.

Et sachez que c'est très, très encadré par le tribunal, il y a vraiment beaucoup de jurisprudence sur la notion de frais d'expert, son rôle étant d'éclairer le tribunal. Le tribunal va analyser aussi : Est-ce que... de la qualité du travail, est-ce que le travail de l'expert... est-ce qu'il y a une rigueur qui a été faite? Est-ce qu'il avait les compétences nécessaires? Est-ce que c'était nécessaire aussi pour le litige d'embaucher cet expert-là ou ce ne l'était pas? Utilité et pertinence, comme il est indiqué dans l'article 97. Donc, c'est la... puis il y a beaucoup, beaucoup de jurisprudence, là, pour l'analyse des frais d'expert, qui existe déjà au niveau du tribunal, bien, devant tous les tribunaux, là, mais devant le tribunal administratif en expropriation, là.

M. Morin : Et je comprends que, dans la loi actuelle, il n'y a pas d'équivalent de l'article 97. Est-ce que je me trompe?

Mme Légaré (Geneviève) : Je pense qu'il n'y en a pas, non. Non, de mémoire, non, il n'y en a pas dans la loi actuelle, mais c'est reconnu que c'est un dommage qui fait partie de l'indemnité accessoire, les frais d'expert.

M. Morin : Donc, au fond, par 97, est-ce que le législateur tente...

Mme Légaré (Geneviève) : ...

M. Morin : Bien sûr, bien sûr.

Mme Légaré (Geneviève) : Non, de mémoire, par coeur, il n'y a pas un article précis, mais je vous confirme que c'est reconnu comme étant un dommage qui fait partie de l'indemnité accessoire.

M. Morin : D'accord. Donc, je comprends que le législateur tente d'encadrer, par la législation, l'état actuel de la jurisprudence. Est-ce que c'est l'objectif visé à 97?

Mme Légaré (Geneviève) : Oui, dans le même... dans le même objectif visé pour le reste de la loi, là, de venir, dans le fond, codifier les principes, là.

M. Morin : Et est-ce que ce serait utile d'indiquer... Bien, d'abord, si on le dit clairement, si le législateur le dit clairement que ce sont les préjudices matériels, ça va, mais, avec des qualifications, est-ce qu'on ne devrait pas ajouter qu'en ce qui a trait à l'utilité et la pertinence, ces montants-là ou ces éléments-là seront déterminés par le tribunal, le cas échéant?

Mme Légaré (Geneviève) : Advenant un litige entre les parties, là. Je ne crois pas que ce soit nécessaire de le prévoir à 97, mais je laisserais Mme la ministre, là, déterminer... suivant votre question, là.

Mme Guilbault : De déterminer quoi?

M. Morin : En fait, ce que je disais, c'est que... parce que... bien, suite à la... aux réponses de Me Légaré, Me Légaré m'indique que le législateur, par le biais de l'article 97, veut finalement légiférer l'état de la jurisprudence actuel. Dans ce cas-là, est-ce que ce serait pertinent d'indiquer que toute la question de la pertinence, la détermination d'indemnités et la proportion seront déterminées par le tribunal, le cas échéant?

Mme Guilbault : Bien, je ne vois pas de nécessité, c'est de la redondance, parce qu'on a déjà dit, dans l'article, que je cherche, hier, là, l'article où on a mis le 750 000 \$, qu'on... que, de toute façon, en cas de désaccord, c'est le tribunal qui tranche. Et on a déjà aussi l'article 74, peut-être, pour le bénéfice de tout le monde, là, qui dit : «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 TAQ pour faire trancher le désaccord.» Donc, c'est déjà prévu par ailleurs dans la loi.

M. Morin : Bon, très bien. Mme la ministre a un...

Mme Guilbault : En fait, c'était l'amendement. C'est ça, en fait, c'est pour ça, c'était dans l'amendement à cet article 74 hier qu'on a introduit la notion de budget.

M. Morin : Bien, exact, tout à fait, mais ça, c'était pour les cas de 750 000 \$ et plus. Alors...

Mme Guilbault : Non, mais, pour les autres, c'est ce que je viens de lire, là, on fait approuver les dépenses à mesure. Donc, dans tous les cas, quel que soit le montant réclamé ou offert, c'est tranché par le tribunal, ultimement, en cas de désaccord. Donc, c'est déjà couvert quant à nous.

• (12 h 50) •

M. Morin : D'accord. Merci.

La Présidente (Mme Maccarone) : Merci. Y a-t-il d'autres interventions? S'il n'y a pas d'autre intervention... Oui, Mme la députée de Vaudreuil.

Mme Nichols : Je veux peut-être juste vérifier, on avait parlé, là, des frais d'avocat, est-ce que les frais d'avocat... Puis là je sais qu'il y a de la jurisprudence, mais est-ce que les frais d'avocat pour en bas de 750 000 \$ pourraient être quelque chose d'éligible à cet article-là?

La Présidente (Mme Maccarone) : Mme la ministre.

Mme Guilbault : Non, ils ne sont pas... ils ne sont pas prévus dans cet article.

Mme Nichols : Puis est-ce qu'ils sont prévus ailleurs? Parce qu'hier on parlait des interrogatoires au préalable pour les plus petits expropriés, puis on a des groupes, on a des avocats qui sont venus nous dire... puis on en a longuement parlé, là, tu sais, à l'effet que ça peut être grandement utile d'être représenté par avocat pour des interrogatoires au préalable. Est-ce qu'on ne pourrait pas le prévoir, justement, que les frais d'avocat de l'exproprié, pour un interrogatoire au préalable pour les cas en bas de 750 000 \$... je recommence à être dans le détail, mais que ça pourrait être inclus, justement, pour un peu contrer la jurisprudence, puis que les expropriés se fassent dire un gros non? Avec les précédents, tu sais, il y a sûrement eu des précédents, là, je ne sais pas.

Mme Guilbault : Oui, effectivement, bien, comme je le disais hier, là, la question d'être représenté ou non par un avocat est à la discrétion de l'exproprié. Puis, comme je disais, que ce soit dans un interrogatoire préalable ou au tribunal, ça ne change rien à la question que doit se poser... ou au choix, la décision que doit prendre l'exproprié d'être représenté ou non. Qu'on introduise ou non un interrogatoire préalable dans la loi, il y a déjà cette question-là puis ce choix-là à faire pour aller au tribunal. Et donc, non, les frais d'avocat ne sont pas couverts, mais, par contre, il existe des exceptions, et ma collègue pourra nous nommer les exceptions.

La Présidente (Mme Maccarone) : Alors, Me Légaré, la parole est à vous.

Mme Légaré (Geneviève) : Merci. En fait, là, c'est sûr qu'on devance, là, mais c'est à l'article 130, il y a les exceptions. Je pense, plus tôt cette semaine, là, j'y ai fait référence, là, en matière de contestation du droit d'exproprier, en cas de désistement, puis à 130 il prévoit aussi, advenant le cas où l'expropriant fait preuve de mauvaise foi, les frais et les honoraires des avocats peuvent être réclamés puis remboursés par l'expropriant. Donc, c'est les exceptions qui sont prévues à la loi.

Mme Nichols : Bien, merci pour les précisions, mais moi, je parlais plus, là, pour l'exproprié, dans un cas... dans un cas où il souhaiterait être représenté, mais qu'il se dit : Ah... entre autres, là, pour l'interrogatoire au préalable, tu sais, qu'on se dit : Il veut être représenté, mais il sait que ces frais-là ne seront pas... ne lui seront pas remboursés ou ne seront pas, je veux dire, admissibles.

Puis mon collègue me rappelait que, même, Me Burelle avait proposé aussi... en fait, je pense, tout le monde... tout le monde qui se sont présentés en commission parlementaire disaient que les frais d'avocat de l'exproprié devraient être balisés. Je ne dis pas qu'ils doivent être remboursés à 100 %, mais ça doit être balisé. Puis je pense que le fait qu'on dise que c'est dans un interrogatoire au préalable... En tout cas, moi, c'est là que je vois qu'ils ont certainement le plus besoin d'être représentés, parce que l'expropriant va être représenté, c'est sûr. L'expropriant, si c'est le MTQ, là, c'est sûr qu'il est représenté par un avocat, là, ils ne vont pas envoyer quelqu'un d'autre qu'un avocat faire un interrogatoire au préalable, mais le petit exproprié va être face à cet avocat-là, il n'y aura pas personne, soit de juge, d'arbitre ou... pour intervenir.

Honnêtement, c'était fortement recommandé dans les mémoires, c'était fortement recommandé pendant les auditions. Moi, je pense qu'il faudrait vraiment avoir une ouverture sur cet aspect-là. Puis c'est parce que le fait... Puis on le sait, là, depuis le début qu'on travaille le projet de loi, là, tu sais, on met des petites exceptions, des petites clauses, bien, c'est... justement, prévoir ce cas-là, ce serait, selon moi, important, avantageux, juste. Je peux continuer comme ça, là, tout le monde me regarde, là, je peux vous faire une énumération.

Une voix : ...

Mme Nichols : Oui, c'est ça, des synonymes, là.

La Présidente (Mme Maccarone) : Mme la ministre.

Mme Guilbault : Oui, bien, je maintiens ce que j'ai déjà dit. Je prends note des commentaires de la collègue, mais j'ai déjà expliqué, hier puis aujourd'hui, puis en plus ça va être abordé, c'est ça, si je ne me trompe pas, à 102. C'est à 102, c'est ça, au paragraphe 9° ou à la ligne 9, enfin, là, il y a toutes sortes de sous-numérotations, puis éventuellement à 130 aussi. Donc, j'imagine qu'elle va m'en reparler rendu à l'article que ça concerne directement.

Mme Nichols : Ça va me faire plaisir d'en reparler rendu à 102.

La Présidente (Mme Maccarone) : Parfait. Y a-t-il d'autres interventions? S'il n'y a pas d'autre intervention, nous allons passer à la mise aux voix. Est-ce que l'article 97 est adopté?

Des voix : Adopté.

La Présidente (Mme Maccarone) : Merci. Mme la ministre, l'article 98, s'il vous plaît.

Mme Guilbault : Parfait. On est en transmission du nouvel amendement pour 96, là, je pense qu'on pourra le faire après, oui.

Article 98 : «Est un préjudice matériel directement causé par l'expropriation la perte de bénéfice net qui n'est pas lié à un projet d'entreprise. Cette perte correspond à la valeur actualisée de :

«1° la perte de la marge sur les coûts variables avant impôts, au cours de la première année de la perte de bénéfice net;

«2° la perte de bénéfice net avant impôts, au cours des années suivantes.

«N'est toutefois pas un préjudice matériel directement causé par l'expropriation la perte de bénéfice net subie après la date de cessation de l'exploitation d'une entreprise.»

En commentaire : L'article 98 du projet de loi prévoit que la perte de bénéfice net qui n'est pas liée à un projet d'entreprise et qui est subie à la date de cessation de l'exploitation de l'entreprise ou avant cette date serait un

préjudice matériel directement causé par l'expropriation et, de ce fait, compensé par l'indemnité en réparation des préjudices.

Cette perte correspondrait à la valeur actualisée de la perte de la marge sur les coûts variables avant impôts au cours de la première année de la perte de bénéfice net et de la perte de bénéfice net avant impôt au cours des années suivantes.

La Présidente (Mme Maccarone) : Merci. Y a-t-il des interventions? M. le député de l'Acadie.

M. Morin : Brièvement, quand... au dernier alinéa, quand on dit : «N'est toutefois pas un préjudice matériel directement causé par l'expropriation la perte de bénéfice net subie après la date de cessation de l'exploitation d'une entreprise», qu'est-ce qui arrive si l'entreprise est obligée de cesser ses activités à cause, justement, des procédures en expropriation? Est-ce que ça voudrait dire qu'elle ne serait pas compensée ou qu'elle ne serait pas réparée pour le préjudice subi?

La Présidente (Mme Maccarone) : Mme la ministre.

Mme Guilbault : Oui, M. Jobin pourrait répondre, si on est d'accord.

La Présidente (Mme Maccarone) : Alors, M. Jobin, la parole est à vous.

M. Jobin (Jean-Marc) : Non, au contraire, il va être... l'exproprié va être indemnisé sur la base de la valeur marchande de son entreprise. Puis, une des techniques d'évaluation, d'évaluation d'entreprise, c'est celle qu'on utilise à peu près 95 % du temps, c'est d'actualiser les revenus futurs. Donc, on actualise les profits nets futurs. En fin de compte, on vient dire : On te compense pour tout ce que tu perds dans l'avenir. Puis là, avec la... dépendamment si tu es locataire ou propriétaire, on va indemniser... l'exproprié va être indemnisé sur la période qui va rester, là, mais c'est qu'il n'a pas le droit... Ce qui voudrait être évité, dans ça, c'est si, exemple, l'exproprié prend son indemnité de fermeture d'entreprise, il investit son argent ailleurs, puis là il fait une perte. Tu sais, c'est que l'expropriation... la fermeture de l'entreprise met fin aux tous dommages qui peuvent être réclamés, là, après la fermeture.

M. Morin : O.K. Je vous remercie.

La Présidente (Mme Maccarone) : Merci. Y a-t-il d'autres interventions? S'il n'y a pas d'autre intervention, nous allons passer à la mise aux voix. Est-ce que l'article 98 est adopté?

Des voix : Adopté.

La Présidente (Mme Maccarone) : Merci beaucoup. Proposition, il reste très peu de temps, trois minutes, 2 min 30 s. Est-ce qu'on souhaite rouvrir le 96, ou souhaitez-vous continuer sur le 99? Lequel serait plus efficace?

Mme Guilbault : 96, oui, je pense, parce que 99...

La Présidente (Mme Maccarone) : 96. Alors, est-ce qu'on a consentement pour retourner à l'article 96?

Des voix : Consentement.

La Présidente (Mme Maccarone) : Merci beaucoup. Mme la ministre, pour votre nouvel amendement, s'il vous plaît.

Mme Guilbault : Oui. Amendement à l'article 96. À l'article 96 du projet de loi :

1° remplacer le premier alinéa par le suivant :

«L'indemnité en réparation des préjudices correspond aux coûts réels actualisés des préjudices matériels directement causés par l'expropriation, visés ou non aux articles 97 à 100, et subis par la partie dessaisie.»;

2° supprimer le dernier alinéa.

Commentaires : Il est proposé de modifier l'article 96 du projet de loi afin de supprimer la période prévue pour l'indemnisation des préjudices. Cette période serait laissée à la discrétion du TAQ en fonction de la preuve qui lui sera présentée.

Enfin, les modifications visent à supprimer le contenu du dernier alinéa de cet article, et ce, en concordance avec les modifications apportées à l'article 84 du projet de loi qui ont repris et clarifié le contenu de cet alinéa.

Alors, à la suite d'une discussion avec mon collègue de Taschereau puis de ses commentaires aussi, tout à l'heure, on a enlevé la... je dirais, la durée finie de 10 ans qu'on avait introduite au préalable.

La Présidente (Mme Maccarone) : Parfait. Merci beaucoup. M. le député de Taschereau.

M. Grandmont : Oui, bien, je demanderais de suspendre juste pour avoir le temps de consulter l'amendement.

La Présidente (Mme Maccarone) : Bien, c'est déjà 12 h 54, alors, avec le consentement, nous pourrions déjà suspendre, je pense, nos travaux.

Des voix : Consentement.

La Présidente (Mme Maccarone) : Alors, compte tenu de l'heure, je suspends les travaux jusqu'à 14 h 15, collègues, juste petite précision : 14 h 15. Merci beaucoup.

(Suspension de la séance à 12 h 59)

(Reprise à 14 h 20)

La Présidente (Mme Maccarone) : Alors, bonjour. La Commission des transports et de l'environnement reprend ses travaux. Nous poursuivons l'étude détaillée du projet de loi n° 22, Loi concernant l'expropriation.

Lors de la suspension de nos travaux cet avant-midi, nous étions à l'étude de l'amendement à l'article 96. Mme la ministre, est-ce qu'il y a des interventions? Oui, M. le député de Taschereau.

M. Grandmont : Oui. Merci, Mme la Présidente. Donc, merci de nous avoir laissé le temps aussi, là, de pouvoir regarder le texte. On était serrés dans le temps, puis je voulais bien faire les choses, évidemment. Donc, très brièvement, bien, merci, merci à la ministre, là, d'avoir été sensible aux arguments qu'on avançait.

Moi, ça fait bien mon affaire que, finalement, considérant, là, l'état du marché locatif actuellement, on se permette de ne pas imposer de limite. On comprend que, d'un point de vue de la jurisprudence, on n'est pas encore dans des cas qui nécessitent, là, qu'on fasse sauter le plafond de dix ans, mais c'est aussi bien d'être ceinture et bretelles, s'assurer que, dans le contexte, là, on ne rencontre pas ce genre de limitation là. Donc, très content de cette modification-là.

Puis, je veux dire aussi, là, je suis content aussi pour... On a beaucoup parlé des locataires résidentiels, mais je suis content aussi pour les locataires commerciaux dans les... Je suis fortement attaché aux rues commerciales des quartiers qui forment ma circonscription aussi, des coeurs villageois aussi qui pourraient être éventuellement touchés. Le projet de tramway en est un, par exemple, un projet qui va avoir un impact sur les commerces de ma circonscription. Et évidemment d'avoir des... On comprend qu'ils ne seront peut-être pas touchés parce que c'est une loi spéciale pour le tramway de Québec, là, mais d'avoir ce genre de préoccupations là est très important aussi pour ces commerces-là aussi. Donc, on va voter en faveur de l'amendement. Merci.

La Présidente (Mme Maccarone) : ...interventions? S'il n'y a pas d'autre intervention, nous allons poursuivre à la mise aux voix. Est-ce que l'amendement à l'article 96 est adopté?

Des voix : Adopté.

La Présidente (Mme Maccarone) : Merci. Nous revenons à l'article 96 tel qu'amendé. Y a-t-il des interventions? Oui, M. le député de l'Acadie.

M. Morin : En fait, la seule intervention générale que je voudrais faire à 96, d'abord, bien heureux de l'amendement qui a été proposé parce que ça va... ça va permettre, justement, aux locataires d'avoir une plus grande possibilité d'être relocalisés, cependant, je tiens à souligner qu'il y a plusieurs groupes qui nous ont dit qu'en ce qui a trait à la réparation des préjudices le Tribunal du travail... en fait, pas le Tribunal du travail, le Tribunal administratif du Québec, pardon, le TAQ, avait une expertise, une jurisprudence, et donc on mettait même en question l'utilité même du paragraphe afin de pouvoir donner une plus grande latitude au tribunal de fixer des indemnités suite au préjudice que pourraient subir des expropriés.

Alors, c'est le commentaire général que je voulais faire, Mme la Présidente.

La Présidente (Mme Maccarone) : Merci beaucoup. Mme la ministre.

Mme Guilbault : Bien, je prends acte du commentaire.

La Présidente (Mme Maccarone) : Merci. Y a-t-il d'autres interventions? S'il n'y a pas d'autre intervention, nous allons passer à la mise aux voix. Est-ce que l'article 96, tel qu'amendé, est adopté?

Des voix : Adopté.

La Présidente (Mme Maccarone) : Merci. Nous revenons en ordre. Alors, l'article 99, s'il vous plaît, Mme la ministre.

Mme Guilbault : Merci. Article 99 : «Est un préjudice matériel directement causé par l'expropriation la perte de bénéfice net lié à un projet d'entreprise. Cette perte correspond à la valeur actualisée des flux monétaires nets avant impôts déterminée pour ce projet. Un tel projet doit réunir l'ensemble des conditions suivantes :

«1° le projet 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° le projet 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° le projet est économiquement réalisable par la partie dessaisie;

«4° le début des travaux de construction permettant la réalisation du projet est prévu dans l'année qui suit la date de l'expropriation;

«5° toutes les étapes préliminaires à l'implantation du projet sont franchies, si bien qu'il est libéré de toute contingence pouvant empêcher, retarder ou conditionner sa réalisation;

«6° le projet doit avoir obtenu tous les permis, autorisations et approbations requis par une loi du Québec ou du Canada ou par un règlement édicté en application d'une telle loi, incluant un règlement municipal, ou la partie dessaisie bénéficie de droits acquis quant à la réalisation de ce projet;

«7° la partie dessaisie doit avoir la capacité financière de réaliser le projet;

«8° le projet doit être économiquement rentable;

«9° le projet n'a pas été réalisé à cause de l'expropriation;

«10° la partie dessaisie ne peut pas réaliser son projet sur un autre immeuble.

«Lorsque l'ensemble des conditions de réalisation prévues aux paragraphes 1° à 9° du premier alinéa sont satisfaites, mais que, contrairement à la condition prévue au paragraphe 10° de cet alinéa, la partie dessaisie peut réaliser son projet sur un autre immeuble, seule la différence entre le bénéfice net qui aurait été réalisé sur l'immeuble exproprié et celui normalement réalisé sur un immeuble sans attraits particuliers constitue la perte de bénéfice net lié à un projet d'entreprise.»

En commentaire : L'article 99 du projet de loi prévoit que la perte de bénéfice net lié à un projet d'entreprise qui réunit l'ensemble des 10 conditions de réalisations prévues à cet article serait un préjudice matériel directement causé par l'expropriation et de ce fait compensé par l'indemnité en réparation des préjudices. Cette perte correspondrait alors à la valeur actualisée des flux monétaires nets avant impôts déterminée pour ce projet.

Toutefois, lorsque l'ensemble des neuf premières conditions de réalisation sont satisfaites, mais que, contrairement à la dixième condition, la partie dessaisie peut réaliser son projet sur un autre immeuble, seule la différence entre le bénéfice net qui aurait été réalisé sur l'immeuble exproprié et celui normalement réalisé sur un immeuble sans attraits particuliers constituerait la perte de bénéfice net lié à un projet d'entreprise.

La Présidente (Mme Maccarone) : Merci beaucoup. Y a-t-il des interventions? M. le député de l'Acadie.

M. Morin : Merci. Alors, j'ai quelques questions relativement à... le libellé de l'article 99. Donc, à 4°, on a : «Le début des travaux de construction permettant la réalisation du projet est prévu dans l'année qui suit la date de l'expropriation.» Donc, est-ce qu'un an, c'est suffisant? Pourquoi est-ce qu'on en est arrivés à utiliser «dans une année»?

Et allons-y également avec 5°. Quand on parle de «toutes les étapes préliminaires à l'implantation du projet sont franchies», qu'est-ce que... lesquelles? Qu'est-ce que ça signifie exactement?

La Présidente (Mme Maccarone) : Mme la ministre.

Mme Guilbault : Oui. Si les collègues sont d'accord, M. Jobin pourra donner des cas réels.

La Présidente (Mme Maccarone) : Oui. M. Jobin, la parole est à vous.

M. Jobin (Jean-Marc) : Pourriez-vous répéter les deux numéros que vous aviez une question? Je ne les retrouve pas.

M. Morin : Oui. En fait, à 99.4°, on dit : «Le début des travaux de construction [...] dans l'année...» Alors, pourquoi un an? Est-ce que c'est suffisant?

M. Jobin (Jean-Marc) : Bien, c'est... Le but, c'est d'éviter la spéculation, que l'exproprié arrive avec un projet qui n'est pas assez avancé, là. Donc, il faut vraiment que le projet soit avancé, qu'il respecte les critères suivants.

Donc, le critère qui est là vient dire que, normalement, le projet aurait débuté, je pense que c'est ça que ça dit...

M. Morin : Bien, ça dit : «Le début des travaux de construction permettant [...] est prévu dans l'année qui suit...»

M. Jobin (Jean-Marc) : C'est ça. Donc, c'est une prévision. Donc, c'est vraiment pour éviter les projets spéculatifs. Donc, on vient dire dans trois, cinq, 10 ans, là. Donc, on... c'est limité à un an, là, pour la réalisation.

Pour l'autre question...

M. Morin : Oui, l'autre question, c'était... «Toutes les étapes préliminaires à l'implantation du projet sont franchies, si bien qu'il est libéré de toute contingence pouvant empêcher, retarder ou conditionner sa réalisation.» Alors, qu'est-ce qu'on entend par «toutes les étapes préliminaires»?

M. Jobin (Jean-Marc) : Bien, je peux donner des exemples. Exemple, les plans, les plans de construction, ces choses-là sont réalisées, les budgets pour réaliser le projet. Donc, c'est les étapes préalables à la réalisation d'un projet, finalement.

M. Morin : O.K. Donc, en fait, pour être indemnisé pour les préjudices subis, il faut qu'un exproprié ait rempli toutes ces conditions-là?

M. Jobin (Jean-Marc) : C'est pour un projet seulement. Donc, exemple, un terrain, exemple, je possède un terrain vacant sur lequel j'avais un projet, construire des tours à condos. Je me fais exproprier. Je vais avoir droit à l'indemnité pour la valeur de mon terrain, la valeur du terrain comme telle, puis je vais avoir droit aussi à des... une indemnité pour la perte de profits sur mon projet si je remplis toutes les conditions qui sont là.

M. Morin : C'est ça. Donc, il faut que toutes les conditions soient remplies.

M. Jobin (Jean-Marc) : Oui. Exactement.

M. Morin : O.K., incluant celle où le projet doit débiter dans l'année.

M. Jobin (Jean-Marc) : Exactement.

M. Morin : O.K. «La partie dessaisie doit avoir la capacité financière de réaliser le projet», donc, alors là, vous allez... vous allez évaluer ça comment?

• (14 h 30) •

M. Jobin (Jean-Marc) : Bien, à partir des états financiers, des actifs, des passifs. On regarde le coût du projet. Donc, si le projet, c'est de construire une tour à condos de 2,5 millions, mais l'entreprise ou le promoteur n'a pas la capacité, il n'a pas les fonds, il n'a pas les liquidités puis la capacité de financement, donc il n'aurait pas pu réaliser son projet d'une façon ou d'une autre. Donc, c'est vraiment être capable de réaliser, là, aller à la banque puis obtenir le financement ou avoir, là, les liquidités.

M. Morin : O.K. Ça, je comprends. Donc, en fait, avec les bilans de l'entreprise, ça, vous devriez être capable d'évaluer ça. Maintenant, le prochain : «Le projet doit être économiquement rentable.»

M. Jobin (Jean-Marc) : Bien, en fin de compte...

M. Morin : Vous allez évaluer ça comment?

M. Jobin (Jean-Marc) : Bien, on va regarder les... tous les revenus, les investissements du début, tous les déboursés, les dépenses dans le temps. Exemple, un immeuble à condos, toutes les ventes, là, les ventes, les projections financières qui sont faites, on va tout ramener ça à la date d'évaluation, puis ça va nous donner, là, un profit qui est perdu, là.

M. Morin : O.K. Et finalement, le dernier paragraphe, on dit :

«Lorsque l'ensemble des conditions de réalisation prévues aux paragraphes 1^o à 9^o sont satisfaites, mais que, contrairement à la condition prévue au paragraphe 10^o de cet alinéa, la partie dessaisie peut réaliser son projet sur un autre immeuble, seule la différence entre le bénéfice net qui aurait été réalisé sur l'immeuble exproprié et celui normalement réalisé sur un immeuble sans attraits particuliers constitue la perte de bénéfice net lié à un projet d'entreprise.»

Donc, ça veut dire que, si un promoteur a un projet, mais qu'il pourrait réaliser son projet sur un autre immeuble, donc, qu'il aurait, forcément, là, ou qu'il serait en train de bâtir, là...

M. Jobin (Jean-Marc) : Pas nécessairement.

M. Morin : Pas nécessairement.

M. Jobin (Jean-Marc) : Qui est disponible.

M. Morin : O.K.

M. Jobin (Jean-Marc) : Parce que rappelons que l'indemnité immobilière, là, la valeur du terrain va lui être payée, indemnisée. Donc, normalement, avec ce terrain-là, avec cet argent-là, il va être capable de refaire sa situation, se racheter un autre terrain. Donc, c'est une question de fait : Est-ce qu'il y a des terrains disponibles qui permettent de refaire la situation de l'exproprié? Est-ce qu'on peut refaire le projet ailleurs? Si la réponse est oui, on paie juste l'écart de profit entre le profit qu'il aurait réalisé sur l'immeuble exproprié versus s'il y a une différence.

M. Morin : Mais là on parle d'un projet...

M. Jobin (Jean-Marc) : Oui.

M. Morin : ...donc, comment vous allez établir la différence?

M. Jobin (Jean-Marc) : C'est à partir des projections financières qu'on regarde, souvent c'est les particularités de l'immeuble. Exemple, le projet devait se réaliser au coin d'une rue achalandée, qui aurait apporté plus d'achalandage, donc plus de revenus. Finalement, l'immeuble substitut, pour réaliser le projet, il est plus en banlieue, à l'extérieur, donc probablement rapporter moins de revenus, moins de profits. Donc, la différence entre les deux serait indemnisable, pour amener l'exproprié dans la même situation que s'il n'y avait pas été exproprié.

M. Morin : D'accord. Puis, tout ça, ça doit être fait dans l'année. Début des travaux... «...la réalisation du projet est prévu dans l'année...». Donc, si vous avez...

M. Jobin (Jean-Marc) : Bien...

M. Morin : Bien, c'est parce que c'est ça que ça dit, «le début des travaux [...] est prévu dans l'année qui suit la date de l'expropriation», puis on sait que la date, c'est l'avis d'expropriation, en vertu de la loi.

Donc, si vous avez un promoteur qui est en train de travailler, il travaille avec une municipalité, il a un projet, il peut construire, il n'y a pas de souci, il est en train d'obtenir ses permis. Puis là la ville, elle, décide de se lancer dans un autre type d'activité, ils envoient un avis de... en fait, signification de l'avis d'expropriation, c'est la date de l'expropriation, donc, il ne sera jamais capable de commencer ses travaux dans l'année qui suit la date, même si le promoteur légitime, là... On ne parle pas, là, on ne parle pas ici du spéculateur ou, tu sais, de la personne qui se réveille un matin puis qui dit : Ah! moi, ça me tenterait de faire un projet, admettons, puis ça vaut 20 millions. Ce n'est pas de ça dont on parle.

Puis d'ailleurs ça, vous nous l'avez dit, quand des gens arrivent au tribunal comme ça, bien, le tribunal dit : Non, non, non, retournez chez vous, bonjour, vous n'aurez pas un cent. Bon. Puis là le seul délai que vous donnez, c'est dans l'année. Bien, il ne va jamais le faire, il ne va jamais débiter ses travaux dans l'année, donc, il n'aura pas droit à cette indemnité-là. C'est ce que je comprends de 99.

M. Jobin (Jean-Marc) : O.K. Bien, ce que ça dit... Moi, ce que je comprends, c'est que ça aurait débuté. Ils n'ont pas besoin d'avoir nécessairement débuté. Si, exemple, l'exproprié présente un calendrier des travaux, un plan, dit : Regardez, dans huit mois, j'aurais commencé la première pelletée de terre, bien, ça...

M. Morin : «Le début des travaux de construction permettant la réalisation du projet est prévu dans l'année qui suit...»

M. Jobin (Jean-Marc) : C'est ça, «est prévu».

M. Morin : Donc, c'est comme imminent, là.

M. Jobin (Jean-Marc) : C'est ça, c'est, justement... il faut que ça soit imminent. Pour payer une perte de profits sur un projet, il faut être... il faut que l'exproprié soit vraiment avancé, là.

M. Morin : Moi, ce que je vous dis, c'est que vous allez avoir des cas où il va avoir des promoteurs légitimes, qui vont avoir fait des démarches avec la ville, qui vont s'être conformés au zonage, qui vont s'être...

Des voix : ...

M. Morin : Non, mais ça va. On peut suspendre, si vous voulez. Non?

La Présidente (Mme Maccarone) : Donc, Mme la ministre.

Mme Guilbault : Excusez-moi. C'est qu'il y a une citoyenne qui est ici, qui voudrait absolument me parler une minute.

M. Morin : Oui, oui, bien, c'est ce que je dis. On peut suspendre.

La Présidente (Mme Maccarone) : Bien oui, on peut...

Mme Guilbault : Est-ce que... Oui, oui. O.K. Bon. Pardon.

M. Morin : C'est ce que je disais. On peut suspendre. Il n'y a pas...

La Présidente (Mme Maccarone) : Nous allons suspendre pour quelques instants...

Mme Guilbault : Bien, je ne savais pas...

Une voix : ...

La Présidente (Mme Maccarone) : Nous allons suspendre, juste pour quelques instants, pour vous donner le temps de parler avec la ministre. Merci.

(Suspension de la séance à 14 h 36)

(Reprise à 14 h 38)

La Présidente (Mme Maccarone) : ...(panne de son)...

M. Morin : Ah! Bien, alors, merci. Donc, c'était ma demande de suspendre pour qu'on puisse écouter madame.

Donc, nous reprenons maintenant nos travaux, et je reviens à ce que je disais juste avant la suspension, on se comprend puis on est sur la même longueur d'onde, puis je l'ai dit depuis le début de nos travaux : quelqu'un, là, qui est carrément un spéculateur, qui veut juste s'enrichir au détriment du bien commun, jamais, jamais, je ne vais accepter ça, c'est clair, mais je disais aussi, au début, qu'on essaie d'avoir un équilibre, puis là ce dont on parle... À 99, quand on parle d'indemnités en réparation des préjudices dans le cadre d'un projet, moi, ce que je crains, à voir le nombre de critères qui doivent être réalisés et surtout la période de temps, c'est qu'au fond il n'y a à peu près personne qui va être capable de se qualifier, sauf si c'est tellement imminent, là, que vous avez des arpenteurs dans le champ ou qui ont commencé à enlever les arbres, qui ont commencé à paver les rues ou à mettre les égouts en place, à peu près, là, ou, s'ils ne sont pas rendus là, les tuyaux sont arrivés sur le côté du champ, là, puis ça va se faire. Parce qu'un an, là, c'est très, très vite passé, puis on l'a dit à plusieurs reprises, d'ailleurs, devant cette commission, en plus, au Québec, il y a plusieurs mois où ça ne construit pas beaucoup à cause du climat.

• (14 h 40) •

Donc, c'est la raison pour laquelle je vous posais ces questions-là. Il me semble que, quand on dit «prévu dans l'année», c'est beaucoup trop restrictif et que, si on était capable de dire, je ne sais pas, moi... Ailleurs dans le projet de loi, on a vu la période de trois ans ou deux ans, bien, ça permettrait à des promoteurs légitimes qui veulent construire, d'autant plus qu'au Québec on a un problème de manque de logements, donc, si on veut encourager les gens à construire, bien, il faut... puis qu'ils ont des projets... Je comprends l'idée puis le besoin des villes de protéger certaines parties, mais je comprends aussi l'intérêt des promoteurs, qui vont travailler avec les villes, de construire pour densifier nos villes.

Avec ça, c'est tellement restrictif que ça ne va pas arriver et, quand on regarde différents groupes qui sont venus témoigner, dont, entre autres, l'Ordre des évaluateurs agréés, que vous connaissez sûrement bien parce que vous êtes un membre de cet ordre-là, on nous dit, à 96 : «Pour le calcul des préjudices, 96 limite la période de calcul, ça aura un impact négatif dans les cas d'expropriation.» Ils parlent aussi des locataires, ça, ça été réglé — pardon, je suis à 99, excusez : «Le caractère restrictif encadrant la perte de bénéfice net liée à un projet d'entreprise aux alinéas 4°, 5° et 6° — puis justement, quand on est "dans l'année", c'est à 4° — contrevient à plusieurs principes en lien avec la valeur au propriétaire et présente le potentiel de causer un appauvrissement de certains expropriés.

«En effet, avant qu'un propriétaire d'entreprise dépose une demande de permis, plusieurs analyses et plans ont été élaborés. Si tous les permis doivent être obtenus avant d'être indemnisé pour la perte de bénéfice net liée à l'entreprise, comme c'est prévu, ça va créer un déséquilibre pour l'exproprié. Les entreprises font souvent des prévisions et des projets à plus long terme. Ces articles favorisent l'imposition de réserves d'expropriation pour des terrains faisant l'objet de demande d'autorisation ou de permis.» Et ce qu'on dit, c'est qu'il faudrait laisser le temps aux experts d'être capables de travailler puis, après ça, bien, au TAQ de juger». Le Groupe Altus avait une recommandation exactement au même effet, et permettez-moi de regarder, il me semble que, pour l'IDU, c'était exactement ou sensiblement la même chose.

Donc, moi, ma proposition, ce serait de dire : Que vous vouliez l'encadrer parce que vous voulez une prévisibilité, je veux bien, mais là, comme c'est là, c'est que c'est tellement restrictif que non seulement ça n'arrivera à peu près jamais ou vous allez carrément décourager des promoteurs à un moment où les villes ont besoin de promoteurs pour densifier leur population. Donc, ce serait — je ne sais pas si Mme la ministre a une ouverture, mais ce serait ma proposition, d'augmenter la période du délai, que ça reste quand même dans un cadre raisonnable. Mais je ne vois pas, en un an, comment ça pourrait se réaliser, sincèrement, puis c'est d'ailleurs ce que plusieurs experts nous disent.

La Présidente (Mme Maccarone) : Mme la ministre.

Mme Guilbault : Est-ce que mon collègue dépose un amendement ou...

M. Morin : Je vais déposer un amendement.

La Présidente (Mme Maccarone) : Alors, nous allons suspendre pour quelques instants.

(Suspension de la séance à 14 h 44)

(Reprise à 15 h 01)

La Présidente (Mme Maccarone) : Rebonjour. On reprend nos travaux. M. le député de l'Acadie, pour la lecture de votre amendement.

M. Morin : Merci, Mme la Présidente. Alors, voilà l'amendement qui est proposé à l'article 99 du projet de loi : L'article 99 de ce projet de loi est modifié, dans le quatrième paragraphe, après les mots «projet est prévu dans», par le remplacement des mots «l'année qui suit» par les mots «les trois ans qui suivent».

L'article modifié se lirait comme suit, article 99 : «Est un préjudice matériel directement causé par l'expropriation la perte de bénéfice net lié à un projet d'entreprise. Cette perte correspond à la valeur actualisée des flux monétaires nets avant impôts déterminée pour ce projet. Un tel projet doit réunir l'ensemble des conditions suivantes...» Et à 4° : «Le début des travaux de construction permettant la réalisation du projet est prévu dans les trois ans qui suivent la date de l'expropriation.»

Et, comme je l'expliquais précédemment, je comprends l'idée qu'amène le gouvernement pour vouloir encadrer un projet, sauf qu'afin de trouver un équilibre et d'être, je pense, plus réaliste, il m'apparaît plus clair qu'en ajoutant une période de deux ans pour trois ans pour le début des travaux, ça ne va pas pénaliser les promoteurs qui, valablement, ont commencé à mettre en place sérieusement des mesures pour réaliser et pour débiter un projet. Voilà.

La Présidente (Mme Maccarone) : Merci beaucoup. Mme la ministre.

Mme Guilbault : Oui. Merci, Mme la Présidente. Bien, nous, on accueille très favorablement, là, du moins, le principe de l'amendement. Ça me semble conforme de changer un an pour trois ans, mais je veux... je suis en train de m'en assurer avec nos équipes de juristes, des fois il peut y avoir des nuances qui nous échappent. Bien que ce soit quand même très simple, là, comme modification.

La Présidente (Mme Maccarone) : Avons-nous besoin d'une autre petite... une courte suspension juste pour prendre le temps de valider?

Mme Guilbault : Bien, soit... ou, s'il y avait d'autres interventions sur l'article, peut-être qu'on peut... Ah non! on est sur l'amendement, c'est vrai.

La Présidente (Mme Maccarone) : On est sur l'amendement.

M. Morin : Oui, on est sur l'amendement.

La Présidente (Mme Maccarone) : Alors, nous allons suspendre très brièvement. Merci.

(Suspension de la séance à 15 h 03)

(Reprise à 15 h 05)

La Présidente (Mme Maccarone) : Alors, on reprend nos travaux. Mme la ministre.

Mme Guilbault : Oui. Alors, je confirme que l'amendement nous convient très bien.

La Présidente (Mme Maccarone) : Excellent. M. le député, autre... Sinon, je vais passer la parole à M. le député de Taschereau.

M. Morin : Bien sûr.

La Présidente (Mme Maccarone) : Allez-y, M. le député. La parole est à vous.

M. Grandmont : Ah! la parole est à moi?

La Présidente (Mme Maccarone) : Oui.

M. Grandmont : Excusez-moi. Donc, j'aimerais revenir sur les paragraphes 5° et 6°. «...les étapes préliminaires à l'implantation du projet sont franchies, si bien qu'il est libéré de toute contingence pouvant empêcher, retarder ou conditionner sa réalisation.» C'est quoi, les étapes préliminaires à l'implantation, s'il vous plaît?

M. Jobin (Jean-Marc) : ...les plans de construction, les budgets, les échéanciers. Donc, c'est vraiment toute la planification du projet, là, les étapes préalables.

M. Grandmont : Donc, on a vraiment... on s'assure, avec ce paragraphe-là, d'avoir déjà un projet qui est bien attaché.

M. Jobin (Jean-Marc) : C'est ça.

M. Grandmont : Puis le paragraphe 6° : «Le projet doit avoir obtenu tous les permis, autorisations et approbations requis par une loi du Québec ou du Canada [...] un règlement édicté», etc. Donc, avec ces articles-là, malgré la modification au paragraphe 4° de changer la durée d'un an pour quatre ans... trois ans, pardon — je n'en fais pas une proposition — on se retrouve quand même à avoir des projets qui étaient vraiment bien attachés, là, puis qui étaient sur le point de se réaliser, même si on comprend, puis c'est ce que je comprends du sens de l'amendement proposé, là, par mon collègue de l'Acadie, c'est qu'on... Des projets, c'est vrai que ça peut être long à mettre en place, là, après ça, et... mais on s'assure quand même de répondre... d'être assez restrictifs sur... en ce qui concerne les préjudices matériels puis on est assez sûrs, on a des projets qui étaient sur le point de se réaliser, même si on change la durée, puis que l'indemnité, pour ce type de cas là, va être adaptée.

Une voix : ...

M. Grandmont : Parfait. Dans ce cas-là, moi, je n'aurai pas de problème avec cet amendement-là. Merci.

La Présidente (Mme Maccarone) : Merci beaucoup. Y a-t-il autres interventions? S'il n'y a pas d'autre intervention, nous allons procéder à la mise aux voix. Est-ce que l'article... l'amendement qui... L'amendement à l'article 99 est-il adopté?

Des voix : Adopté.

La Présidente (Mme Maccarone) : Merci beaucoup. Nous poursuivons à l'article 99 tel qu'amendé. Y a-t-il des interventions? S'il n'y a pas d'autre intervention, nous allons procéder à la mise aux voix. Est-ce que l'article 99, tel qu'amendé, est adopté?

Des voix : Adopté.

La Présidente (Mme Maccarone) : Merci beaucoup. Mme la ministre, pour la lecture de l'article 100, s'il vous plaît.

Mme Guilbault : Oui. Merci. Article 100 : «Sont des préjudices matériels directement causés par l'expropriation les coûts requis pour réaménager temporairement l'immeuble d'une partie dessaisie ou pour déménager temporairement cette dernière, et ce, pendant la durée des travaux requis afin de réaménager son immeuble ou la partie de l'immeuble qu'elle loue ou qu'elle occupe, de déplacer une construction ou de déménager ou de réinstaller la partie dessaisie.»

En commentaire : L'article 100 du projet de loi prévoit les coûts requis pour réaménager temporairement l'immeuble d'une partie dessaisie ou pour déménager temporairement cette dernière, et ce, pendant la durée des travaux requis afin de réaménager son immeuble ou la partie de l'immeuble qu'elle loue ou qu'elle occupe, de déplacer une construction ou de déménager ou de réinstaller la partie dessaisie seraient des préjudices matériels directement causés par l'expropriation, et, de ce fait, compensés par l'indemnité en réparation des préjudices.

La Présidente (Mme Maccarone) : Merci beaucoup. Y a-t-il des interventions?

M. Morin : Pas d'intervention.

La Présidente (Mme Maccarone) : S'il n'y a pas d'intervention, nous allons poursuivre à la mise aux voix. Est-ce que l'article 100 est adopté?

Des voix : Adopté.

La Présidente (Mme Maccarone) : Merci beaucoup. L'article 101. Mme la ministre.

Mme Guilbault : Merci. Article 101 : «Ne peuvent pas faire l'objet de l'indemnité visée à l'article 96 les préjudices directement causés par l'expropriation suivants :

«1° les dommages subis pour un usage autre que celui qui a été retenu lors de la détermination de l'usage le meilleur et le plus profitable;

«2° les dommages déjà compensés par une autre partie de l'indemnité définitive ou pris en considération dans l'établissement de celle-ci;

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

«4° les dommages associés aux baux consentis pendant qu'une réserve est imposée, dans la mesure où leur durée excède le temps à courir avant l'expiration de cette réserve;

«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.»

En commentaire : L'article 101 du projet de loi prévoit que certains préjudices directement causés par l'expropriation ne donneraient pas droit à l'indemnité en réparation des préjudices. Ces dommages seraient de quatre ordres.

Tout d'abord, il y aurait les dommages subis pour un usage autre que celui qui a été retenu lors de la détermination de l'usage le meilleur et le plus profitable.

Il y aurait également les dommages qui sont autrement indemnisés en vertu du projet de loi, tels les dommages déjà compensés par une autre partie de l'indemnité définitive ou pris en considération dans l'établissement de celle-ci ainsi que la perte d'appréciation de l'immeuble exproprié, et ce, afin d'éviter une double indemnisation de ces dommages.

Ensuite, il y aurait les dommages associés aux baux consentis pendant qu'une réserve est imposée, dans la mesure où leur durée excède le temps à courir avant l'expiration de cette réserve.

Enfin, il y aurait aussi les dommages associés à une utilisation qui est interdite par un tribunal, qui contrevient à une loi ou à un règlement ou qui porte préjudice à la santé des occupants de l'immeuble exproprié ou à la santé publique.

• (15 h 10) •

La Présidente (Mme Maccarone) : ...interventions? M. le député de l'Acadie.

M. Morin : Oui. Merci. Alors, Mme la Présidente, pendant la première phase de nos travaux, alors qu'on a entendu différents groupes, il y a des groupes, dont l'Ordre des évaluateurs agréés, qui ont souligné certains problèmes qui peuvent résulter de l'article 101 actuel, notamment en ce qui a trait à la possibilité ou non d'indemniser pour des droits acquis. Et, s'il y a des droits acquis sur un immeuble, l'article 101 semble restreindre ou empêcher l'indemnisation qui résulterait d'un préjudice. Est-ce que c'est le cas?

La Présidente (Mme Maccarone) : Mme la ministre.

Mme Guilbault : Non.

M. Morin : Non? O.K. Et d'autres groupes nous ont dit que l'alinéa 3°, donc la perte de l'appréciation de l'immeuble exproprié, puisse... «pourrait représenter un risque d'appauvrissement pour certains expropriés et que ce risque est tributaire des décisions du corps expropriant quant aux délais de prise de possession du bien exproprié.» Donc, évidemment, toujours à la recherche d'un équilibre. Est-ce que la perte d'appréciation de l'immeuble, compte tenu de ce que peuvent faire certains expropriants, peut faire en sorte que l'exproprié ne serait pas indemnisé?

Mme Guilbault : ...

M. Morin : ...ne le saurais pas.

Mme Guilbault : ...peut répondre, notre collègue?

La Présidente (Mme Maccarone) : Est-ce qu'il y a consentement?

M. Morin : Oui, il y a consentement.

La Présidente (Mme Maccarone) : Oui. Alors, juste avant de prendre la parole, de vous présenter, votre nom et votre titre, s'il vous plaît.

Mme Ferlatte-Schofield (Karine) : Bonjour. Karine Ferlatte, évaluatrice agréée.

Est-ce que vous pouvez répéter la question, s'il vous plaît? Je ne suis pas certaine d'avoir bien compris.

M. Morin : Oui. En fait, il y a des groupes qui nous ont dit, dont le Groupe Altus, que l'alinéa 3°, tel qu'il est rédigé, «pourrait permettre l'appauvrissement pour certains expropriés» et que «ce risque pourrait être tributaire des décisions du corps expropriant quant aux délais de prise de possession du bien exproprié.» Parce qu'évidemment on sait que, maintenant, la date d'expropriation, c'est toujours la signification de l'avis, donc vraiment, on est au tout, tout, tout début du processus, et qu'il peut s'écouler du temps entre la date d'expropriation puis la prise de possession ou le transfert de propriété. Donc, advenant qu'il y ait une perte pour l'exproprié et qui pourrait être due à cause de certains gestes ou faits posés par l'expropriant, est-ce que ça ferait en sorte que 3°, à 101.3°, ça ferait en sorte que l'exproprié ne pourrait pas être indemnisé?

Mme Ferlatte-Schofield (Karine) : Je crois qu'on a prévu le tout aux articles 118, 119, des mesures pour venir, entre... Dans le fond, c'est la perte subie entre l'avis d'expropriation et l'avis de transfert, et on a prévu des mesures aux articles 118, 119, qu'on discutera très bientôt.

M. Morin : Effectivement.

Mme Ferlatte-Schofield (Karine) : Donc, j'aurais tendance à répondre non en fonction des mesures qu'on a déjà prévues, là, pour justement venir limiter cette perte-là à cet article-là.

M. Morin : O.K. Alors, à ce moment-là, on va reporter notre débat aux articles 118 et 119, et j'aurai des commentaires à faire à ce moment-là quant aux articles.

Mme Ferlatte-Schofield (Karine) : Parfait.

M. Morin : Mais je comprends que, pour vous, la mécanique qui est prévue à 101 fait en sorte que, si jamais... parce que certains éléments sont exclus ou qu'il y a des dommages qui sont encourus entre la date de la signification de l'avis et le transfert de propriété, 118 et 119, effectivement, viennent couvrir ce scénario-là?

Mme Ferlatte-Schofield (Karine) : Exactement.

M. Morin : Très bien. Je vous remercie. Je n'ai pas d'autre intervention.

Mme Guilbault : Merci. Est-ce qu'il y a d'autres interventions? S'il n'y a pas d'autre intervention, nous allons passer à la mise aux voix. Est-ce que l'article 101 est adopté?

Des voix : Adopté.

La Présidente (Mme Maccarone) : Merci beaucoup. Mme la ministre. L'article 102 et l'amendement, s'il vous plaît.

Mme Guilbault : Oui. Article 102 : «Ne sont pas des préjudices directement causés par l'expropriation, notamment :

«1° les dommages subis antérieurement à la date de l'expropriation;

«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 :

«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;

«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;

«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;

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

«3° les dommages subis à l'occasion de l'expropriation qui résultent de la faute de la partie dessaisie ou d'un tiers ou d'une force majeure;

«4° la partie du coût des améliorations apportées au résidu ou à un immeuble de substitution ou la partie du coût d'acquisition d'un tel immeuble qui dépasse ce qui est requis pour rétablir la situation de la partie dessaisie et qui enrichit cette dernière alors que d'autres solutions étaient possibles;

«5° les dommages causés sur un immeuble qui n'appartient pas à l'exproprié ou qui ne fait pas l'objet de la location ou de l'occupation dénoncée par l'exproprié;

«6° le paiement des droits de mutation immobilière prévus par la Loi concernant les droits sur les mutations immobilières;

«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;

«8° le paiement des impôts sur les sommes reçues par une partie dessaisie ou sur les droits transférés à l'exproprié en vertu de la présente loi;

«9° les honoraires professionnels des avocats.»

En commentaire : L'article 102 du projet de loi clarifie que certains dommages, coûts et paiements ne sont pas directement causés par l'expropriation, et ce, bien que la partie dessaisie puisse les subir. Ils ne donneraient ainsi pas lieu à une indemnité en réparation des préjudices.

Il s'agit des dommages subis antérieurement à la date de l'expropriation, de ceux subis en raison du projet ayant causé l'expropriation de l'immeuble, de ceux subis à l'occasion de l'expropriation qui résultent de la faute de la partie dessaisie ou d'un tiers ou d'une force majeure et de ceux causés sur un immeuble qui n'appartient pas à l'exproprié ou qui ne fait pas l'objet de la location ou de l'occupation dénoncée par l'exproprié.

Il s'agit aussi de la partie du coût des améliorations apportées au résidu ou à un immeuble de substitution ou de la partie du coût d'acquisition d'un tel immeuble qui dépasse ce qui est requis pour rétablir la situation de la partie dessaisie et qui enrichit cette dernière alors que d'autres solutions étaient possibles.

Enfin, il en est de même du paiement des droits de mutation immobilière prévus par la Loi concernant les droits sur les mutations immobilières, de celui de l'indemnité réclamée par un créancier de l'exproprié en raison d'un paiement effectué en vertu de la présente loi, de celui des impôts sur les sommes reçues par une partie dessaisie ou sur les droits transférés à l'exproprié en vertu de la présente loi et de celui des honoraires professionnels des avocats.

La Présidente (Mme Maccarone) : ...

Mme Guilbault : Et l'amendement, oui. Donc, amendement à l'article 102 du projet de loi :

1° remplacer, dans le sous-paragraphe d du paragraphe 2°, «les travaux liés au projet» par «le projet ou les travaux qui y sont liés»;

2° remplacer, dans le paragraphe 9°, «les» par «le paiement des».

Commentaires : La première modification proposée à l'article 102 du projet de loi vise à clarifier que toute entrave permanente causée par la nouvelle infrastructure est également incluse. Il en serait ainsi si un chemin public devait être fermé de manière permanente à la suite de la réalisation d'un projet.

La seconde est simplement une uniformisation des libellés avec les paragraphes 6°, 7° et 8°.

La Présidente (Mme Maccarone) : Merci beaucoup. Y a-t-il des interventions sur l'amendement? M. le député de l'Acadie.

M. Morin : Merci. Alors, bien, écoutez, l'amendement reprend, bien, en grande partie certains éléments de l'article 102, je n'ai pas de commentaire en ce qui a trait aux projets ou les travaux qui y sont liés. Mais puisqu'il y a une modification qui est proposée à 9° en ce qui a trait au paiement des honoraires professionnels des avocats, je présume... Puis, en fait, je vais vous expliquer toutes les raisons pour lesquelles j'ai un problème, mais je comprends qu'avec le libellé actuel, si un exproprié demande une opinion juridique d'un notaire, elle lui sera remboursée, mais pas s'il la demande d'un avocat?

La Présidente (Mme Maccarone) : Mme la ministre.

Mme Guilbault : Oui, effectivement. Juste pour être sûre, là... Oui, c'est ça, les honoraires professionnels d'un notaire engagé pour l'acquisition d'une nouvelle maison.

M. Morin : Donc, ça, ce serait remboursé?

Mme Guilbault : Oui.

M. Morin : Ça ferait partie des indemnités? Si, pendant...

Mme Guilbault : Bien, c'est l'information que j'ai. Juste m'assurer que c'est bien le cas, là.

(Consultation)

Mme Guilbault : Enfin, oui, c'est remboursé pour le notaire.

M. Morin : C'est remboursé. Donc, si l'exproprié reçoit un avis, qu'il va voir un notaire comme conseiller juridique parce qu'il veut avoir une explication globale de ce qui peut lui arriver, ça va lui être remboursé; s'il va dans la porte d'à côté puis il frappe chez un avocat, ça ne lui sera pas remboursé. C'est ce que...

• (15 h 20) •

Mme Guilbault : Bien, c'est ça, je veux juste être sûre du cadre de remboursement pour le notaire, là. J'essaie de voir qui a l'information la plus précise.

Une voix : ...

Mme Ferlatte-Schofield (Karine) : ...on a déjà remboursé les notaires, là.

M. Morin : Alors... Mais, quand on lit 102, ce que ça semble vouloir dire, puis c'est pour ça que je veux m'en assurer, c'est que si un exproprié reçoit un avis d'expropriation, il va voir un conseiller juridique qui est un notaire, parce qu'il veut se faire expliquer ce vers quoi il s'en va, puis il l'engage, les honoraires professionnels du notaire pour l'avis juridique et la consultation vont faire partie d'une indemnité, mais s'il cogne sur la porte d'à côté, puis c'est un bureau d'avocats, ça ne lui sera pas remboursé.

La Présidente (Mme Maccarone) : Souhaitez-vous qu'on suspende juste...

Nous allons suspendre juste quelques instants.

(Suspension de la séance à 15 h 21)

(Reprise à 15 h 24)

La Présidente (Mme Maccarone) : Alors, on reprend nos travaux. Mme la ministre, la parole est à vous.

Mme Guilbault : Oui. Donc, on voulait juste s'assurer de clarifier, parce que je pense que je comprends ce que veut dire mon collègue d'Acadie dans la question. Mais, quand on rembourse un frais de notaire, c'est au même titre que d'autres expertises mais dans le cadre d'une transaction immobilière, comme notaire, mais pas pour faire de l'avis juridique ou des services juridiques, au même titre que les frais des avocats qui sont prévus au paragraphe 9°... en

tout cas, à la fin de l'article 102. Donc, dans ce sens-là, il nous amène à réaliser que ce serait peut-être bon de le préciser dans la loi, que le notaire ne fera pas partie des frais remboursés, si c'est pour autre chose que faire les transactions ou si c'est pour faire du service juridique au même titre que le ferait un avocat... bien, au même titre, pas tout à fait, ce n'est pas la même sorte de... ce n'est pas le même ordre professionnel, là, mais enfin...

M. Morin : Oui, mais, en fait... Bien, je vous remercie pour la réponse, parce qu'effectivement ça m'éclaire. Je comprends que, dans le cas, par exemple, d'une transaction immobilière, si, pendant la transaction, je ne sais pas, moi, il y a une hypothèque ou d'autres droits qui viennent grever l'immeuble, là, c'est certain que vous allez avoir besoin d'un notaire, ça, c'est clair. Maintenant, la précision que vous apportez, Mme la ministre, c'est, au fond, ce que vous voulez exclure et ce que le législateur ne considère pas comme des préjudices directement causés par l'expropriation, c'est, au fond, tous les conseils juridiques que l'exproprié pourrait recevoir dans le cadre du processus.

Mme Guilbault : Sauf les exceptions prévues à l'article 130, si ma mémoire est bonne, c'est-à-dire lors d'un désistement, s'il y a de la mauvaise foi et s'il y a une contestation à laquelle fait droit la cour, contestation de la part de l'exproprié. C'est-tu l'article 130? Je pense que oui. C'est ça. Puis là c'est l'expropriant qui débourse pour couvrir les frais d'avocat.

M. Morin : ...Exact. Mais ce que je comprends de l'article 130, et là on fait un aparté parce que vous y réferez à juste titre : «...la Cour supérieure fait droit à la demande de l'exproprié contestant le droit [...], lors d'un désistement — alors, si l'expropriant se désiste — ou lorsque l'expropriant fait preuve de mauvaise foi dans le cadre de la procédure [...] ou de l'instance en fixation de l'indemnité définitive...»

Donc, au fond, ce que je comprends, à 130... ce que je comprends, à 130, c'est qu'il y a deux cas de figure : désistement ou carrément la mauvaise foi de l'expropriant. Mais c'est des cas qui, j'espère, n'arriveront pas souvent.

Mme Guilbault : ...il y a trois scénarios où on peut avoir un remboursement.

La Présidente (Mme Maccarone) : M. le député.

M. Morin : Oui. Et si la personne, on dit, «n'est pas représentée par avocat, une compensation pour le temps consacré à l'affaire et le travail effectué...» Mais si l'exproprié veut, par exemple, être représenté par avocat dans le cadre d'un interrogatoire, au préalable, les frais encourus pendant cette procédure-là ne seront pas considérés comme étant une indemnité causée par l'expropriation?

Mme Guilbault : Non, c'est exact.

M. Morin : C'est ça, c'est exact, donc, et encore là on revient toujours avec mon même exemple. C'est sûr que, si l'expropriant veut exproprier une entreprise qui, je ne sais pas, moi... un capital de plusieurs millions de dollars ou une immense, je ne sais pas... un immense propriétaire terrien, bien, il est fort probable que ces gens-là vont avoir déjà ou bien un service juridique à l'interne ou vont déjà avoir un bureau d'avocats. Mais, si le ministère des Transports veut exproprier une résidence qui appartient à M., Mme Ordinaire, Tout-le-monde, comme vous et moi, bien, ces gens-là n'auront pas le droit puis ils vont faire face à l'ensemble des procédures. Si ce n'est pas l'interrogatoire au préalable, parce que vous avez modulé les modalités... donc, si ce n'est pas dans le cadre de l'interrogatoire au préalable, parce que l'ouverture de l'interrogatoire au préalable a été modifiée, mais que c'est, par exemple, dans le cadre de la conférence de gestion ou encore parce que l'exproprié ne sait pas trop, trop ce qui lui arrive, vous allez vous ramasser dans une situation où le ministère des Transports va forcément toujours être représenté par avocats, parce qu'il ne peut pas faire autrement, devant le tribunal, et là où vous avez un... puis évidemment tous les frais de l'avocat du ministère des Transports vont être payés par l'État, et vous avez un exproprié qui lui serait obligé d'encourir des frais juridiques importants pour être capable de se défendre adéquatement.

Et là je dois vous dire, sincèrement, que ça me pose un problème de principe. Parce que non seulement, avec le projet de loi, on vient augmenter la cadence, diminuer les indemnités, circonscrire le débat, faire en sorte que ça avance plus vite, le ministère des Transports arrive avec sa batterie d'avocats puis le petit exproprié, lui ou elle, est tout seul. Puis, si elle veut une représentation juridique, en plus, il faut qu'elle la paie. Puis étant entendu qu'une expropriation, habituellement, ce n'est pas parce que l'exproprié lève la main puis dit : Aie! moi, j'aimerais tellement ça être exproprié. Ce n'est pas volontaire. C'est l'État. Puis je comprends que l'État, pour le bien commun, doive parfois exproprier des immeubles, mais il n'en demeure pas moins que l'exproprié subit l'expropriation. Et ça, la majorité des intervenants qu'on a entendus, les gens qui sont venus témoigner en commission nous ont tous dit que ça créait un déséquilibre et que ça posait un problème sérieux.

• (15 h 30) •

D'ailleurs, l'Ordre des évaluateurs agréés, dans son mémoire, à la page 39, nous l'a soulevé : Honoraires des professionnels. Et on faisait référence à l'article 87 du Code de procédure civile. On disait, entre autres, qu'«afin de favoriser un accès équitable à la justice, les frais d'honoraires des conseillers juridiques devraient également être compris aux dommages des expropriés au même titre que des frais d'experts. En effet, les petits expropriés renoncent souvent à consulter un expert juridique, car ce sont des dépenses qu'ils ne peuvent recouvrer.» Effectivement, et ce sont souvent des dépenses qui sont quand même... qui peuvent être assez substantielles. Donc, on leur empêche d'avoir accès à

un régime qui serait équivalent à celui que l'État va avoir, et ça fait en sorte qu'ils vont... qu'ils peuvent se trouver doublement défavorisés.

Il n'en demeure pas moins que, dans l'état actuel des choses, et corrigez-moi si je fais erreur, mais je pense que le tribunal pourrait indemniser pour des frais juridiques. Ce n'est pas aussi clair que ce que vous voulez adopter par l'article 102. Et évidemment l'accès à la justice est non seulement important, mais il est aussi important pour une personne qui va être expropriée de pouvoir être bien conseillée par un professionnel, étant entendu qu'il ou elle ne choisit pas d'être exproprié. Donc, comme nous rappelle l'Ordre des évaluateurs agréés : «Le fait de pouvoir être bien conseillé par un professionnel aurait pour résultat de permettre une meilleure compréhension par la partie expropriée et de faciliter la négociation entre les parties et ainsi régler le dossier plus rapidement et à moindre coût.»

Donc, on reconnaît que l'exproprié peut avoir accès à des évaluateurs et à ce que certains de ces frais-là soient remboursés, mais, si le même exproprié veut recourir à des frais d'avocat, on ne lui remboursera pas. On ne le considérera même pas comme étant un préjudice directement causé par l'expropriation, alors que je vois mal comment ça peut être autre chose que ça, puisque, dans bien des cas, il va subir des préjudices causés par l'expropriation. L'Ordre des évaluateurs agréés recommandait de reconnaître les frais des conseillers juridiques comme un dommage à la partie expropriée et de rembourser les honoraires professionnels, et ça pourrait être selon une grille tarifaire qui, en fait, permettrait de limiter certains coûts.

La Présidente (Mme Maccarone) : Mme la ministre.

Mme Guilbault : Oui.

M. Morin : Également...

La Présidente (Mme Maccarone) : Oh! désolée.

M. Morin : ...l'UPA nous recommande exactement la même chose dans son mémoire : «L'article 102 du projet de loi n° 22 prescrit que les honoraires des avocats versés dans le cadre de procédures d'expropriation ne sont pas des préjudices pouvant être compensés, comme c'est le cas dans la loi actuelle.» Or, là, le Québec va être la seule province canadienne qui ne prévoit pas le remboursement de frais d'avocats déboursés par les expropriés. Comme le rappelle l'UPA : «Les procédures d'expropriation sont très techniques et difficiles à comprendre pour les expropriés qui ne s'y connaissent pas.» Puis j'imagine que, dans la majorité de vos dossiers, vous ne faites pas affaire à des experts en expropriation. «Il est donc difficile pour une partie expropriée de défendre ses intérêts et d'obtenir une juste indemnité sans l'assistance d'un avocat.» On pense, entre autres, aux producteurs agricoles, ici. «Puisque la partie expropriée est obligée de débours des frais importants pour être représentée, l'indemnité d'expropriation qui sera versée ne sera pas suffisante pour remettre un exproprié dans les mêmes conditions qui précédaient l'expropriation». Donc, il y a une possibilité d'appauvrissement. «Ainsi, l'exproprié subira inévitablement un appauvrissement après avoir été dépossédé contre son gré». Et on nous souligne que cette réalité est d'autant plus considérable pour les producteurs agricoles «qui, bien souvent, ne disposent pas de fonds nécessaires pour bénéficier d'une juste représentation par avocat. Au surplus, il est fréquent que les producteurs agricoles soient visés par des procédures d'expropriation partielle qui affectent une partie de leur propriété. Les conséquences peuvent toutefois être importantes et les sommes d'argent accordées à ce type d'indemnités ne sont souvent pas assez substantielles pour permettre aux producteurs de se faire représenter par avocat».

Donc, il me semble que, si on veut avoir un équilibre et si on veut que les expropriés soient représentés adéquatement, la moindre des choses, ce serait que l'État, dans le cadre des indemnités, reconnaisse que le droit d'avoir accès à des conseillers juridiques et à des avocats soit un minimum pour assurer que les expropriés verront leurs droits bien représentés. Voilà.

La Présidente (Mme Maccarone) : Merci. Mme la ministre.

Mme Guilbault : Oui. Merci, Mme la Présidente. Je suis en train de demander à mes équipes si on a une idée, sur le total de procédures d'expropriation qu'on fait, environ combien du résidentiel versus du commercial, ça nous donnerait une idée, mais, bien, je ne sais pas si l'information va être disponible, là, je vous le dis comme ça, en toute transparence.

Donc, bref, j'ai entendu le plaidoyer, je m'y attendais, cet après-midi, à ce qu'on nous dise ça. Et nous, je l'ai dit souvent, Mme la Présidente, je vais le réitérer, la sensibilité qu'on a à l'égard des droits des expropriés, à l'égard de l'équilibre entre les droits des expropriés et des expropriants, elle est non seulement sincère, mais elle est manifeste, là, à travers un ensemble d'éléments dans le projet de loi.

Et, dans la réalité, le collègue nous fait ce plaidoyer-là aujourd'hui, mais le fait est que ça fait 40 ans que cette loi-là existe telle quelle. En fait, ça fait 50 ans qu'elle existe, mais ça fait 40 ans qu'elle est dans sa forme actuelle et que le système fonctionne comme il fonctionne. Et ce dont je me suis assurée plusieurs fois... Parce qu'évidemment j'ai rencontré mes collègues, là, dont madame, ici, et quelques-uns dans des rencontres de travail, et tout ça, quand on élaborait le projet de loi, et la question est venue, à un moment donné, parce qu'on l'anticipait. Et le fait est que, comme... Évidemment, il y a un volume de gens qui sont déjà représentés par avocat, souvent le commercial, les organisations plus importantes, et tout ça, puis c'est ça que je voulais voir, si on avait des données là-dessus, mais prenons le cas, là, qui est le cas de figure du collègue d'Acadie, un exproprié, là, une famille, là, dont on parlait hier, qui est expropriée, et tout ça, ces gens-là sont accompagnés. Les processus se déroulent bien.

Moi, j'ai demandé : Il y en a-tu, des histoires d'horreur, là, où il y a des gens qui sont pris, qui sont laissés à eux-mêmes, qui ont des questions sans réponse? Et la... tu sais, dans la mesure où c'est nous qui expropriions beaucoup, le gouvernement, là, le gouvernement, Mme la Présidente, n'a pas intérêt, si vous me passez l'expression, à maltraiter un exproprié. Ça va sortir quelque part, ça va être dans les médias, on en entendrait parler. Dans la réalité de la vraie vie, puis vous voyez comment les collègues, là, qui font les cas d'expropriation sont gentils, et avenants, et compétents, et remplis de la même sensibilité que nous, j'ai de la misère à imaginer que Me Légaré ou autre personne qui travaille dans ces dossiers-là va être insensible, indifférente ou négligente envers une partie expropriée dans le cadre d'un processus d'expropriation.

Donc, la réalité, c'est que les gens... puis partons du principe de base, les gens ont le choix d'être représentés par avocat ou non, déjà, en partant, alors, bon, il y a ce choix-là, et, s'ils sont représentés par avocat, bien, effectivement, il faut qu'ils déboursent les frais, mais, s'ils ne sont pas représentés par avocat, ils bénéficient quand même de l'expertise puis de l'accompagnement de gens qui, eux, sont habitués de faire ça, puis ils ont tout intérêt à ce que ça se déroule bien, de part et d'autre. Et, jusqu'à aujourd'hui, je ne dis pas que ce n'est jamais arrivé en 40 ans, mais moi, je n'ai pas eu connaissance que, socialement, on ait ce problème-là, que la Loi sur l'expropriation, au Québec, permet de laisser court à des problématiques récurrentes de déséquilibre dans des situations à travers le processus d'expropriation, donc...

Et, sur les autres provinces, parce que, là, le collègue l'a dit : On est la seule province à faire ça, moi, j'ai regardé, je me suis fait sortir les informations, et les provinces qui... d'abord, provinces qui ne remboursent pas les honoraires professionnels des avocats, il y en a un certain nombre. Il y en a qui, comme nous, remboursent certains éléments, donc, par exemple, lors d'un désistement. Il y a trois provinces qui remboursent lors d'un désistement, une qui précise «honoraires raisonnables, nous, on rembourse». Il y en a qui remboursent, par exemple... qui remboursent certaines consultations juridiques, mais ne paient pas les honoraires lors de la contestation. Alors, tu sais, c'est facile de dire : On est les seuls à ne pas faire ça, mais, en même temps, la réalité, c'est que c'est beaucoup plus nuancé que ça.

• (15 h 40) •

Nous, on paie les honoraires d'avocats dans les trois situations que j'ai énoncées tout à l'heure, c'est-à-dire lors d'une... lorsque la Cour supérieure fait droit à la demande de l'exproprié contestant le droit à l'expropriation, lors d'un désistement et lors d'une preuve de mauvaise foi dans le cadre de la procédure d'expropriation ou de l'instance en fixation de l'indemnité définitive, donc, mauvaise foi de la part de l'expropriant, c'est entendu, et alors là l'expropriant va devoir déboursier les frais d'avocat. Donc, il y a déjà des situations problématiques qui sont couvertes par la loi, qui sont à l'article 130, qu'on va aborder tout à l'heure.

Alors, de dire que le Québec ne fait rien, ne rembourse pas de frais d'avocat, d'abord, c'est inexact puis, ensuite, c'est similaire à ce que font d'autres provinces dans le Canada, c'est-à-dire qu'on couvre certaines situations, mais pas l'entièreté des frais d'avocats. Alors, en ce sens-là, je trouve qu'on se compare tout à fait intelligemment aux autres provinces et territoires du Canada. Et donc je réitère que, pour nous, c'est très important de continuer à passer à travers ces processus-là dans le plus grand respect de la partie expropriée, et c'est ce qu'on va continuer de faire tant... nous, comme expropriants, avec les services du PGQ. Et donc c'est l'engagement que je prends ici, Mme la Présidente.

La Présidente (Mme Maccarone) : Merci. M. le député de Taschereau.

M. Grandmont : Oui. Bien, évidemment, pour nous aussi, c'est un enjeu qui avait été soulevé par plusieurs groupes, là, qu'on voulait ramener aujourd'hui. Je ne ferai pas un plaidoyer aussi étoffé et pertinent, là, que mon collègue de l'Acadie. Cela dit, nous aussi, là, on pense que ça aurait dû être, effectivement, couvert. Je pense que ça a été nommé un peu, là, comme une espèce de forme d'aide juridique, en fait, là, d'accès à la justice, tu sais, des termes qu'on a entendus pendant les audiences. C'est sûr que, pour nous, c'est un enjeu qui est important. De rembourser les honoraires professionnels des avocats ou des conseillers juridiques est une façon, finalement, de donner l'accès à la justice aux personnes qui seraient expropriées.

Puis, évidemment, comme l'a mentionné Me Burelle, ça doit s'accompagner de balises. Donc, on comprend qu'on peut être dans des différents régimes, à l'intérieur de l'ensemble des expropriés. On sait qu'il y en a qui ont déjà les moyens de pouvoir se défendre, qu'ils ont une armée d'avocats avec eux. On a évoqué plusieurs cas de figure qui faisaient... qui allaient dans ce sens-là. Nous autres, on pense surtout, effectivement, là, aux ménages, comme l'a dit la ministre tantôt, aux ménages, aux familles, là, qui sont un petit peu moins outillés, qui pourraient déjà voir ça comme une montagne incroyable devant eux, là, le fait de se voir exproprié. Donc, c'est une façon aussi d'envoyer un signal intéressant et clair à une population qui peut être touchée puis pour laquelle il faut avoir une certaine sensibilité.

Puis, tu sais, sur l'argument de... ça fait 40 ans que ça fonctionne comme ça puis que ça ne mérite pas d'être changé, je veux dire, ce n'est pas un argument qui me convainc, moi, autrement, on ne serait pas en train de faire le travail qu'on est en train de faire. Donc, si on est en train de revoir une loi, la Loi concernant les expropriations, c'est parce qu'on veut y apporter des modifications. Et, en ce sens-là, moi, je pense que c'est tout à fait recevable de se questionner sur la pertinence d'accorder les frais d'avocats, comme il a été demandé par plusieurs des personnes, des groupes que nous avons entendus, mais j'insiste vraiment sur le fait que, pour nous, c'est une question d'accès à la justice.

Puis c'est aussi un amendement, en fait, qu'on doit aborder avec l'idée qu'on doit mettre en place des balises pour... je vais paraphraser Me Burelle, là, mais pour éviter que ça devienne... qu'il y ait des excès là-dedans. Je pense que c'est ça qui est l'important, aussi, là, puis, moi, j'aurais tendance à le circonscrire vraiment à la notion de certains groupes de la population, là, qui pourraient voir... qui pourraient avoir des préjudices importants puis qui n'ont pas nécessairement les moyens. Comme on l'a fait exactement, dans d'autres domaines, en créant notamment, là, l'aide juridique

pour répondre aux besoins d'une partie de la population pour qui l'accès à la justice est plus difficile. Donc, c'est en ce sens-là, là, que j'appuie, là, les propos de mon collègue de l'Acadie, là.

La Présidente (Mme Maccarone) : Merci. Mme la ministre.

Mme Guilbault : Oui. Bien, tout ce que j'ai dit dans ma réponse au collègue d'Acadie s'applique à nouveau. Le collègue a raison qu'on ne peut pas dire : C'est comme ça pendant 40 ans, donc on ne change rien, sinon, effectivement, je ne serais pas assise ici pendant de très longues heures à faire l'étude détaillée de ce projet de loi là, après, justement, 40 ans où on pourrait se dire : C'était comme ça, laissons ça comme ça. On a tous, je pense, bien d'autres choses à faire, mais on le fait parce que c'est important. Mais l'idée, c'est de faire des changements sur des situations qui posaient des problèmes. Or, à ce jour... Puis, encore une fois, je ne dis pas qu'il n'existe pas de cas, ce n'est pas ça que je dis, mais la façon dont ça se déroule, actuellement — puis j'aurai une collègue, Mme Ferlatte, qui pourra vous donner des exemples concrets parce qu'elle travaille dans ces cas-là dans la vraie vie, au quotidien — ça se passe bien avec les parties, avec le pourcentage de gens qui n'est pas représenté par avocat.

Alors, en ce sens-là, il n'y a pas de nécessité pour nous de faire un changement dans la loi. Il y a bien d'autres choses qui nécessitaient des changements, dans cette loi-là, c'est pour ça qu'il y a 244 articles, mais on va continuer de faire le travail sensible, en toute ouverture et en tout accompagnement à l'endroit des parties expropriées qui en manifestent le besoin. Et ça va continuer de bien... Ah! finalement, ce sera M. Thériault qui nous donnera des exemples, donc. Bien, en fait, sur ce, si les collègues sont d'accord, je demanderais qu'on introduise à nouveau M. Thériault aujourd'hui pour qu'il puisse commenter.

La Présidente (Mme Maccarone) : Est-ce qu'il y a consentement?

Des voix : Consentement.

La Présidente (Mme Maccarone) : Consentement. M. Thériault, avant de prendre la parole, présentez votre nom et votre titre, s'il vous plaît.

M. Thériault (Frédéric) : Frédéric Thériault, évaluateur agréé pour le ministère des Transports et de la Mobilité durable.

Bon, c'est ça, dans le fond, vous voulez en savoir un peu plus sur le processus, là. Avant même d'exproprier, aussitôt qu'on a des plans, aussitôt qu'on est, même, en avant-projet, qu'il y a des rencontres qui se font avec les propriétaires même, quand c'est des gros projets, il y a encore plus de rencontres qui se font en amont, on rencontre, on écoute leurs doléances, on les... Une fois qu'on a les plans, une fois qu'on a au moins le... Avant même de tomber en expropriation, on s'assit avec eux, on regarde... c'est ça, on regarde c'est quoi, leurs doléances, avant même de faire une offre, avant même de déterminer la suite du dossier. Si c'est des petites parcelles de terrain, c'est sûr que, c'est ça, il y a moins d'impact. Ça fait que c'est ça, on s'assure qu'il y a un accompagnement qui se fait avant l'expropriation, pendant et après. C'est ça, on leur offre aussi d'être accompagnés d'un évaluateur s'ils en sentent le besoin, s'ils ne sont pas familiers avec les normes d'évaluation. On sait que c'est quand même un domaine qui n'est quand même pas superconnu, là, pour les gens normaux. C'est ça, ça fait qu'on s'assure qu'au moins ils puissent avoir accès à ça.

Puis on leur explique aussi que le domaine de l'expropriation, ce n'est pas tous les évaluateurs, non plus, qui pratiquent dans ce champ d'expertise là. Ça fait qu'on les pousse, dans le fond... S'ils ont à avoir... ils veulent ce genre d'expertise là, bien, c'est ça, on leur demande, là, c'est ça, de pouvoir être représentés. C'est ça. Il y en a quand même beaucoup, suivant les avis d'expropriation, qui sont représentés, là, on peut dire que, c'est ça, c'est peut-être un 60 %, là, qui sont représentés par un évaluateur. Puis c'est ça, dans le fond, on leur donne le choix aussi, s'ils veulent être là dans les négociations ou s'ils veulent, c'est ça, laisser faire l'évaluateur puis avoir des discussions, puis ne pas faire partie... Ça, c'est vraiment la liberté qu'on leur laisse à ce niveau-là. Bien, c'est ça.

Puis au niveau, c'est ça, résidentiel, c'est ça, quand on a des résidences qu'on touche, c'est ça, aussitôt qu'on le sait, qu'il y a des résidences touchées, c'est vraiment... comme je vous ai expliqué un peu hier, là, on sait qu'il y a plus d'impacts, on a besoin de plus de temps, on sait que les expropriés ont besoin du plus d'informations possible, là, puis on essaie de les accompagner tout le long, là, du processus.

La Présidente (Mme Maccarone) : Merci. M. le député de Taschereau...

M. Grandmont : Oui, merci beaucoup, M. Thériault. Merci pour les explications, M. Thériault. Vous parliez du résidentiel, vous avez établi un rapport, là, de 40 %-60 %. Je comprends que ça ne touchait pas le résidentiel, ça.

M. Thériault (Frédéric) : Oui, c'est généralement...

M. Grandmont : C'est pour le résidentiel.

M. Thériault (Frédéric) : Oui. C'est ça.

M. Grandmont : Donc, dans le résidentiel, on est à 60 % qui vont requérir des services de conseillers juridiques ou avocats puis 40 % qui, dans le fond, ne s'en prévalent pas.

M. Thériault (Frédéric) : C'est ça. Bien, c'est sûr que... bien, c'est certain qu'il y a des évaluateurs qui, tu sais, sans être... Tu sais, le but, c'est d'essayer de régler ça, dans le fond, hors cour. On essaie de ne pas mettre les dossiers, justement, au tribunal, autant que possible. C'est sûr que, si les positions sont irrémédiables, il n'y a rien à faire, bien, ça, c'est autre chose, là, mais c'est ça, généralement, dans le résidentiel, on favorise vraiment l'échange d'informations. Tu sais, on essaie de... Parce que, des fois, on ne connaît pas toute la situation, là, des fois, on les rencontre, on essaie d'avoir le plus d'information possible en amont, mais, des fois, il y a des choses qu'on apprend aussi en discutant, puis c'est là, des fois, souvent, qu'on se met à jour puis qu'on regarde, là, c'est quoi, les impacts qu'ils subissent, et tout, là.

M. Grandmont : Est-ce que vous connaissez les raisons qui font que des ménages vont choisir de se prévaloir du droit d'être conseillés par les services juridiques ou pas? Est-ce que...

M. Thériault (Frédéric) : Est-ce que... Vous parlez d'avocats?

M. Grandmont : D'avocats, oui, exactement. Exactement.

• (15 h 50) •

M. Thériault (Frédéric) : Bien, c'est sûr qu'il y en a qui ne sont pas à l'aise non plus, c'est ça, qu'ils veulent avoir le service pour ça, mais c'est ça...

M. Grandmont : Mais, dans ceux qui refusent, là, est-ce que vous savez pourquoi ils refusent? Est-ce que c'est parce qu'ils se sentent en confiance ou c'est parce qu'ils n'ont pas les moyens? Est-ce que c'est parce que...

M. Thériault (Frédéric) : Bien, je ne pense pas que c'est une question de moyens, sérieusement, c'est vraiment... il y en a que... à la base, qui sont corrects, qui sont capables de négocier seuls leur dossier puis qui veulent mener... Ça dépend vraiment du type, là, de personne qu'on a, puis on s'ajuste aussi, là. Je pense que c'est ça, le but. Il y en a qui ont juste besoin... c'est ça, tu sais, pour négocier, ils ont besoin d'un évaluateur, justement, pour les aiguiller sur la valeur, qu'est-ce que ça vaut, est-ce que ça a du bon sens, ce qu'on leur offre, puis, dans le fond, c'est vraiment ça, là.

Si, dans le fond, les... Parce que, souvent, quand l'évaluateur puis nous, dans le fond, les positions ne sont quand même pas si loin que ça, souvent, ça finit par un règlement, là, puis on n'a pas nécessairement besoin de tomber dans le... aller au tribunal, puis... Des fois, ça arrive, là, mais je vous dirais que, c'est ça, généralement, on est au moins capable d'arriver à certains postes, là, qu'on est capable de s'entendre puis qu'il n'y a pas de grosse discorde, là. Des fois, c'est juste un poste, là, qu'on ne s'entend pas, ou deux, mais c'est ça... mais, généralement, c'est ça, ça dépend vraiment du type de personne puis comment ils désirent être accompagnés, là. C'est sûr que, mettons, les plus craintifs ou ceux qui veulent être certains de ne pas de pas se faire brimer, et tout, bien, c'est ça, ils font appel aux avocats.

M. Grandmont : Donc, ce que je comprends... je peux me mettre à la place de cette personne-là, là, qui veut... qui, sans présumer, là, d'une mauvaise foi, là, de l'expropriant, là, il y a... bon, on a eu un cas, tantôt, là, mais sans présumer, là, de la mauvaise foi de l'expropriant, je peux comprendre des gens d'avoir des doutes d'avoir en face de soi une... bien, tu sais, un expropriant qui est à la fois juge et partie, qui va à la fois juger de la valeur... de la proposition, en fait, de l'indemnité, puis, d'un autre côté, qui offre ses services pour, dans le fond, évaluer l'indemnité qui est... Donc, je peux comprendre que les gens aient besoin, là, effectivement, d'aller vers des ressources externes pour avoir un avis extérieur, un tiers parti, dans le fond, c'est exactement ça, là.

M. Thériault (Frédéric) : C'est justement... je pense que c'est ça, c'est la prémisse de pourquoi, c'est ça, les rapports d'expertise en évaluation, on les paie, et tout, là, c'est justement pour qu'ils puissent avoir une idée vraiment indépendante, puis c'est ça, qu'ils puissent valider, c'est ça, s'ils n'ont pas oublié de quoi. Puis même, c'est ça, les évaluateurs aussi qui sont spécialisés en expropriation, bien, ils connaissent les types d'indemnités, et tout, puis ils sont capables de le qualifier, de le quantifier. Puis, souvent, des fois, ça facilite aussi la finalité du dossier.

M. Grandmont : Parfait. Ce sera tout pour l'instant. Merci.

La Présidente (Mme Maccarone) : Merci. M. le député de l'Acadie.

M. Morin : Oui. Merci, Mme la Présidente. En fait, j'écoute attentivement, mais... Au fond, là, quand on regarde l'état de la situation, ce que la loi veut accomplir... puis si on résume ça en deux, trois phrases, c'est : l'État, pour des raisons d'utilité publique, on veut votre bien, on va l'avoir, puis ne pensez pas à consulter un avocat parce que ça ne vous sera pas remboursé. Alors, si vous êtes inquiet puis vous voulez conseiller... ou avoir un conseiller juridique, ça va être à vos frais.

Alors, monsieur, madame, dans un paquet de régions du Québec, ou l'agriculteur qui a de la misère à arriver, puis on le sait, présentement, comment nos agriculteurs ont de la misère à arriver, pensez-vous qu'ils vont dépenser 30 000 \$, 40 000 \$, 50 000 \$ ou 60 000 \$ pour des conseillers juridiques? Ils n'ont pas les moyens. Puis ça ne leur sera même pas remboursé, même pas.

Et là on ne parle pas de mauvaise foi. L'article 130, c'est un minimum. J'espère que, s'il y a un expropriant qui est de mauvaise foi, puis qu'encore là on est capable de le prouver parce que, là, on est ailleurs, là, bien, que les frais vont être remboursés. Ça, ce n'est même pas le minimum, c'est évident.

C'est sûr qu'il n'y en a pas, de problème, avec la loi actuelle, parce que ma compréhension de la loi actuelle, c'est que les frais d'avocat peuvent être remboursés, donc c'est sûr qu'il n'y en a pas, mais là le gouvernement, avec son projet de loi, va introduire une procédure qui est plus rapide, qui est plus encadrée, qui est plus stricte. On a parlé de conférences de gestion, on a parlé de conférences préparatoires. Or, vous avez monsieur, madame, là, qui vont être expropriés par le ministère des Transports puis qui vont se prêter... qui vont devoir passer à travers, éventuellement, une conférence de gestion ou une conférence préparatoire, alors que l'État, qui veut les exproprier, qui a un intérêt, va avoir sa batterie d'avocats. Est-ce que, raisonnablement, quelqu'un qui va regarder ça autour de la table va dire : On est à armes égales, c'est juste? Je ne crois pas.

Puis mon inquiétude, elle est là. Déjà qu'on a mis dans ce projet de loi une série de balises pour que ça aille plus vite, pour que les gens soient encadrés, pour que le processus aille plus vite, donc, il me semble qu'au moins permettre aux citoyens puis aux citoyennes qui vont être dépossédés de leurs droits d'avoir recours à des services juridiques et que ce soit remboursé... ça m'apparaît être un minimum.

J'ai écouté Mme la ministre. Je n'ai jamais pensé que ce soient les procureurs, avocats, avocates du Procureur général ou les employés du ministère des Transports qui ne vont pas agir correctement. Le point n'est pas là, là, ce n'est pas du tout la question. La question, c'est qu'à un moment donné, vous pouvez recevoir un avis d'expropriation, vous pouvez rencontrer un évaluateur du ministère puis vous pouvez avoir, bien, de solides questions à vous poser. Puis peut-être que vous voulez rencontrer un professionnel du droit. Peut-être que ce professionnel du droit là va vous protéger, puis, évidemment, vous allez bénéficier du secret professionnel qui vient avec. Quand vous parlez à l'évaluateur du ministère, s'il n'est pas, des fois, en conflit d'intérêts, il y a au moins une apparence de conflit d'intérêts, c'est celui qui va calculer le dossier puis c'est... il travaille pour l'autorité expropriante.

Donc, il me semble qu'un minimum, d'avoir un conseiller juridique indépendant qui va conseiller d'exproprier... S'il faut délimiter, s'il faut songer à une grille tarifaire, je serais ouvert à ça, mais la majorité, la majorité des dossiers d'expropriation, à moins que je fasse erreur, ce n'est pas des dossiers contre des multinationales, c'est contre des gens ordinaires qui n'ont pas des services juridiques, qui n'ont pas un service juridique interne et qui vont avoir besoin de conseils juridiques. Alors, je comprends mal la réticence à ne pas vouloir permettre ou indemniser des frais d'avocat dans le cadre de ce processus-là. Puis je vois mal comment des gens vont aller se présenter à la cour pas représentés par avocat puis que ce ne sera pas au détriment... ou à leur détriment. Même chose dans une conférence de gestion.

Alors, de deux choses l'une : ou bien cette disposition-là va être contestée si elle est adoptée tel quelle, ou, quand ils vont se présenter en conférence de gestion devant le juge, bien, le juge va être obligé de tout expliquer. Donc, d'un côté comme de l'autre, ça va retarder l'accès à la justice, puis c'est exactement ce que je ne veux pas. Alors, il me semble que cette disposition-là de l'article 102 devrait être retranchée et que l'État devrait permettre, dans ces circonstances-là, à ce qu'un exproprié ait droit à consulter un avocat et que ces frais-là soient prévus dans l'indemnité, parce que la consultation est directement causée par l'expropriation, il n'y a pas d'autre raison. Voilà.

La Présidente (Mme Maccarone) : M. le député, juste pour vous aviser, il vous reste cinq minutes de temps de parole sur cet amendement. Mme la ministre.

Mme Guilbault : Oui, bien, j'ai déjà commenté tout à l'heure. Alors, comme c'est la même intervention, je reproduis la même réponse.

La Présidente (Mme Maccarone) : Merci. M. le député de l'Acadie.

M. Morin : Oui. Alors, justement, dans le mémoire du Barreau du Québec, si mon souvenir est bon, on recommandait et... le Barreau invitait le législateur à retirer le paragraphe 9° de 102. C'est exactement ce que je viens de faire, je viens de lancer cette invitation à la ministre, et «à donner, au contraire, ouverture au remboursement des honoraires d'avocat dans des dossiers». Puis le Barreau va même dire exactement ce que je viens de souligner : Ça peut être à certaines conditions, mais le tout afin de favoriser l'accès à la justice. Et le Barreau souligne et mentionne qu'«en Ontario la loi prévoit même une formule pour un remboursement des frais d'avocat, à certaines conditions». Ce à quoi... Je serais totalement ouvert d'en discuter avec Mme la ministre pour qu'on soit capable d'en arriver, que ce soit à une grille, que ce soit à certains paramètres, mais, quand je vois et... que je lis l'article 102 et que je vois que le législateur, sciemment, veut empêcher des justiciables à avoir recours à des avocats et que leurs frais ne seront pas remboursés, je dois vous dire, avec respect, que ça me pose un problème sérieux.

La Présidente (Mme Maccarone) : Y a-t-il autre intervention? S'il n'y a pas d'autre intervention, nous allons passer à la mise aux voix. Est-ce que l'amendement à l'article 102 est adopté?

M. Morin : Si ma compréhension est bonne, l'amendement à l'article 102 laisse le 9°, les honoraires professionnels des avocats, donc...

La Présidente (Mme Maccarone) : Mme la ministre, collègue?

Mme Guilbault : Oui, bien, est-ce que notre... il est prêt, notre amendement?

La Présidente (Mme Maccarone) : C'est l'amendement du gouvernement. Est-ce que l'amendement à l'article 102 est adopté?

M. Morin : Ça va être celui-là qu'on a là, là?

Mme Guilbault : Est-ce que je peux déposer deux amendements différents sur un même article?

La Présidente (Mme Maccarone) : Oui, exactement, mais il faut que ce ne soit pas un en conflit de l'autre. Voilà.

Mme Guilbault : Peut-être qu'on va consulter pour être sûrs.

La Présidente (Mme Maccarone) : Alors, nous allons suspendre juste quelques instants.

(Suspension de la séance à 16 heures)

(Reprise à 16 h 09)

La Présidente (Mme Maccarone) : Alors, on reprend nos travaux. Nous étions à l'amendement à l'article 102. Est-ce qu'il y a autres interventions? S'il n'y a pas d'autre intervention, nous allons passer à la mise aux voix. Est-ce que l'amendement à l'article 102 est adopté?

Des voix : Adopté.

La Présidente (Mme Maccarone) : Merci beaucoup. On retourne à l'article 102, tel qu'amendé. Y a-t-il des interventions? M. le député de l'Acadie.

• (16 h 10) •

M. Morin : Merci, Mme la Présidente. Donc, je comprends que Mme la ministre n'a pas déposé son nouvel amendement à 102 tel qu'amendé, donc... Bien, écoutez, le problème reste entier parce que 9° est toujours là, et permettez-moi d'être inquiet de la situation de 9°. Je l'ai dit, je le répète, ce que je tente d'obtenir ou de réaliser, depuis le début de notre étude article par article, c'est un équilibre, et ce que je constate, c'est qu'à 102, quand l'État souligne spécifiquement que «les honoraires professionnels des avocats», ce ne sont pas des préjudices directement causés par l'expropriation, je suis d'avis que cela entraîne un débalancement. Pourquoi? Bien, parce que vous allez avoir des gens qui vont faire face à une situation d'expropriation, puis, encore là, on ne parle pas de grandes sociétés, on parle de gens ordinaires, puis ça peut être aussi parfois une expropriation qui est partielle, mais justement, pour faire avancer le processus, s'il pouvait consulter un professionnel du droit, notamment un avocat, et obtenir un avis juridique, sachant que ça ferait partie d'un préjudice et donc que ça ferait partie des indemnités, je pense que non seulement ça favoriserait l'accès à la justice, mais, en plus, ça permettrait sûrement au dossier d'avancer plus rapidement parce que les expropriés auraient un conseil juridique de qualité qui ferait en sorte qu'après ça ils seraient éclairés et ils connaîtraient mieux ce vers quoi ils s'en vont avec toutes les conséquences et les impacts. Et je pense que ça, ce serait véritablement un atout, ce qui ne sera pas possible présentement, et je tiens à le souligner.

Je répète également, je le mentionnais précédemment, la procédure qui est prévue dans la loi fait en sorte qu'il y aura un encadrement avec des délais qui seront beaucoup plus serrés, beaucoup plus précis. On a même adopté des articles où on parle de délais de rigueur, et donc la possibilité de consulter un avocat va permettre à l'exproprié de mieux saisir ce dans quoi il s'engage. Il est évident que l'expropriant, que ce soit le ministère des Transports ou une autre autorité publique, va forcément être représenté par avocat. C'est sûr que ces gens-là vont faire leur travail avec toute la courtoisie qu'on leur connaît, mais il n'en demeure pas moins que, comme avocats, ils ont un mandat particulier avec un client, puis leur but, bien, c'est évidemment de servir et de remplir le mandat que leur client leur donne. Donc, ils sont liés. Ils ne sont pas là pour aider l'exproprié. Et quand on est venu restreindre, avec un montant de 750 000 \$, la possibilité d'avoir des interrogatoires au préalable, il n'en demeure pas moins que dans bien des cas...

Des voix : ...

La Présidente (Mme Maccarone) : Excusez-moi, collègues, la seule personne techniquement qui a la parole présentement, c'est le député de l'Acadie. Moi, j'ai de la misère à entendre parce que tout le monde parle. Alors, je vous invite à donner votre attention à M. le député ou de prendre vos conversations ailleurs, s'il vous plaît.

M. Morin : Merci, merci, Mme la Présidente. Parce que là, j'avais de la misère à m'entendre moi-même, alors on va continuer comme ça. J'apprécie.

La Présidente (Mme Maccarone) : C'est vrai.

Des voix : ...

La Présidente (Mme Maccarone) : Collègues, s'il vous plaît. La règle applique à tout le monde. Merci.

M. Morin : Donc, je disais que, même avec une modification de l'article, on a augmenté le montant à 750 000 \$ pour les interrogatoires au préalable. Je comprends que le montant a été augmenté, ce qui fait en sorte qu'on est

probablement au-dessus du coût moyen d'une résidence au Québec, donc on est venu amoindrir, diminuer le bassin de gens qui pourraient faire face non seulement à une expropriation, mais à un interrogatoire au préalable. Mais il n'en demeure pas moins qu'avec 750 000 \$ on ne parle pas, là, de millions, on ne parle pas de grandes sociétés, on ne parle pas d'entreprises commerciales qui ont nécessairement un service juridique. Donc, ces gens-là pourraient faire face à un interrogatoire au préalable, alors que l'État va forcément être représenté par un avocat parce que l'État n'a pas d'autres moyens de fonctionner. Puis les gens, bien, eux autres, ils vont être pris et ils vont devoir répondre aux questions, n'ayant pas de conseiller juridique pour les représenter adéquatement.

Puis je peux comprendre que l'expropriant peut faire un accompagnement, je peux comprendre que l'évaluateur, qui est membre d'un ordre professionnel va faire un travail honnête, va donner certaines explications, mais il n'en demeure pas moins — et d'ailleurs le projet de loi le prévoit, hein? — il n'en demeure pas moins que l'évaluateur du ministère travaille pour le ministère des Transports. Il fait un travail correct, il fait un travail avec passion, c'est un professionnel, mais il le fait pour le ministère qui est aussi l'expropriant. D'ailleurs, ce n'est pas pour rien, on a adopté différentes dispositions du projet de loi qui font en sorte que l'exproprié peut aussi avoir accès à des évaluateurs, qui vont sûrement être membres de l'ordre des évaluateurs, puis peut-être qu'ils vont arriver au même montant, peut-être pas. Mais c'est sûr que l'évaluateur, lui, n'est pas là pour donner un conseil juridique, ce n'est pas son rôle. Ça, c'est le rôle d'un avocat ou d'un notaire, puis ce qu'on vient faire avec le projet de loi, c'est carrément restreindre cette portée-là. En fait, ce qu'on vient dire à l'exproprié : Vous pouvez consulter un avocat, mais vous n'allez pas être indemnisé. Vous n'avez pas le choix, on a décidé que l'autoroute allait passer là, ce n'est quand même pas de votre faute, puis habituellement ils ne l'ont pas demandé, puis en passant, ah! si vous parlez à un professionnel du droit, bien, écoutez ça sera à vos frais, tant pis, alors que l'État, forcément, va avoir une batterie d'avocats. Donc, il y a carrément un déséquilibre. Le Barreau, l'ordre professionnel des avocats, l'a souligné, les évaluateurs l'ont souligné. Il y a plein de groupes qui l'ont souligné.

Et là on vous parle des propriétaires, mais, dans le projet de loi, il y a aussi des locataires. Il y a des locataires qui peuvent avoir des baux commerciaux, puis ça dépend de l'entreprise. Il y en a que ça va être des grandes entreprises, ils vont sûrement avoir accès déjà à des services juridiques, mais il y en a d'autres ça va être des petits commerçants, puis ils vont se ramasser dans la même situation. Mais il y a aussi des locataires qui ne sont pas des commerçants, bien, peut-être que les locataires qui ne sont pas des commerçants voudraient, eux autres aussi, avoir accès à un service juridique, puis ce n'est pas tout le monde qui se qualifie pour l'aide juridique. Donc, ils vont se ramasser dans une situation où, s'ils veulent avoir accès à des services juridiques, ils vont devoir les payer. Et je trouve sincèrement que ce n'est pas équitable, que ce n'est pas juste et que ça entraîne un déséquilibre, et sincèrement, le 9^e devrait être biffé, quant à moi, de l'article 102. Je vous remercie.

La Présidente (Mme Maccarone) : Merci. Y a-t-il autres interventions pour l'article 102 tel qu'amendé? Oui, M. le député de Taschereau.

Des voix : ...

La Présidente (Mme Maccarone) : On a adopté de votre premier amendement. Si j'ai bien compris par le mouvement derrière moi, on a un deuxième amendement qui a été envoyé au Greffier. Mais c'est M. le député de Taschereau qui a présentement la parole.

M. Grandmont : Merci, Mme la Présidente. D'abord, pour avoir suivi, là, des projets... des grands projets d'infrastructures de transport collectif, dans les dernières années, avec attention, je sais combien la question des expropriations est toujours une partie sensible de la réalisation d'un projet. Ça a toutes les chances de se retrouver dans les médias. C'est toujours une partie avec laquelle l'expropriant, le corps expropriant agit avec beaucoup de prudence, puis je le comprends, puis je comprends le caractère explosif que ça peut... que ça peut avoir, peut-être parce que ça... il y a peut-être un sentiment, du côté des expropriés, des fois, de se sentir... de ne pas se sentir sur le même pied d'égalité que l'expropriant.

Tantôt, mon collègue de l'Acadie l'a mentionné, là, au passage, il disait : Même si, évidemment, on est tout à fait conscients, là, que le corps expropriant agit avec ses évaluateurs, avec toute l'humanité et l'empathie qu'il se doit, on peut comprendre comment certains citoyens, certaines citoyennes, les ménages — puis je fais beaucoup référence à ceux qui n'ont pas cette capacité-là de se défendre pour des raisons financières — vont se sentir, là, face à un problème où on a un corps expropriant qui est juge et partie.

Donc, moi, je pense que d'octroyer, d'accorder les frais d'avocat offre... peut aider finalement à rétablir une confiance dans le public, une partie du public à tout le moins, parce que c'est ce qu'on voit sortir. Quand on arrive dans la partie des expropriations, là, dans les cas des grands projets de... dans le cas de réalisation de grands projets d'infrastructures de transport collectif, notamment, parce que c'est ce que j'ai plus suivi dans les dernières années, cette confiance-là, là, elle peut être mise à mal, et c'est un problème réel. Puis je comprends les gens aussi de réagir avec force à l'occasion puis peut-être de se tourner vers les médias parce qu'ils sentent que c'est la seule voix qui leur reste à un moment donné aussi.

Donc, encore une fois, je fais beaucoup référence aux petits... aux petits expropriés, les locataires, notamment, les ménages avec une maison, donc dans du... on est vraiment dans du résidentiel. On a fixé une limite à 750 000 \$. Je réitère, encore une fois, là, les paroles de Me Burelle, qui disait que si c'est accordé, puis elle le souhaitait, cela dit, que ça doit être fait avec des balises. Moi, je pense qu'il y a un encadrement à y avoir à ce niveau-là.

Dans les différentes audiences qu'on avait... dans les groupes qu'on avait entendus en audience, il avait été notamment, là... il avait été fait référence, là, à ce qui se passe ailleurs dans les... dans d'autres... dans des provinces canadiennes. Mme la ministre tantôt a nommé... a fait un état de situation un peu de ce qui pouvait se passer à l'extérieur. Je ferais référence à ce qui se passe, là, en Ontario. On me l'a soumis, puis je vais me permettre de le lire, là. Et là on est dans quelle loi, là?

• (16 h 20) •

Une voix : ...

M. Grandmont : La Loi sur l'expropriation du gouvernement de l'Ontario. Donc : «Si le tribunal fixe le montant auquel un propriétaire a droit en raison d'une expropriation ou d'une demande de dommages-intérêts pour effet préjudiciable et que le montant qu'il accorde représente 85 % ou plus du montant offert par l'autorité légalement compétente, le Tribunal — pardon — rend une ordonnance prescrivant à celle-ci de verser les dépens, les frais d'évaluation et les autres frais raisonnables effectivement engagés par le propriétaire en vue de fixer l'indemnité qui lui est due. Il peut fixer ces dépens et frais sous forme d'une somme globale ou ordonner que leur fixation soit renvoyée devant un liquidateur des dépens qui les liquide et les accorde conformément au présent paragraphe et aux règles et tarifs prescrits en vertu de l'alinéa 44.d...» Etc.

Donc, dans ce cas-là, vous voyez qu'on considère, effectivement, là, que les frais d'avocat sont considérés comme un préjudice et doivent être remboursés. Encore une fois, je réitère, là, ça doit se faire avec certaines balises. Je pense qu'il faut faire attention à éviter les excès, s'adresser au bon public cible. Moi, je pense que ce serait aussi rendre service au corps expropriant. Comme je l'ai dit tantôt, c'est une partie sensible qui, malheureusement, se retrouve dans les médias à l'occasion, peut-être parce qu'il y a un manque de confiance vis-à-vis... malgré toute la bonne volonté, là, je l'ai bien entendu et je le réitère aussi, mais il y a un certain manque de confiance dans le public puis, là, particulièrement au niveau, là, des petits expropriés. Moi, je pense qu'il y a quelque chose là sur lequel on peut et on devrait agir, là, positivement.

La Présidente (Mme Maccarone) : Mme la ministre.

Mme Guilbault : Oui, bien, c'est la même... ça reprend essentiellement les mêmes interventions qui ont été faites, là, puis, effectivement, l'Ontario fait partie des provinces qui déboursent certains frais, tout comme d'autres qui déboursent certains frais qui sont balisés pour certaines raisons, certaines qui ne déboursent pas certains frais que nous, on débourse dans les trois situations que j'ai nommées tout à l'heure. Alors, comme le dit mon collègue, il y a beaucoup de bonne foi, il y a beaucoup de soin déjà qui... avec lesquels les équipes du ministère des Transports, entre autres comme expropriants majeurs, passent à travers les processus. Puis, comme je m'y suis engagée, tout à l'heure, au micro, on va continuer de le faire... j'allais dire presque affectueusement, ça serait peut-être un peu fort, là, mais avec toute la sensibilité que la complexité et la délicatesse de ces situations-là requièrent. Donc, j'en prends l'engagement ici au nom de mes équipes. On va continuer, évidemment, de défrayer les frais d'avocats dans les situations qui sont déjà prévues à l'article 30 qu'on abordera plus loin. Et c'est l'engagement que je réitère au micro, Mme la Présidente.

La Présidente (Mme Maccarone) : Merci, Mme la ministre. M. le député de l'Acadie.

M. Morin : Alors, Mme la Présidente, après que nous aurons obtenu le nouvel amendement que Mme la ministre va déposer, nous allons également déposer un amendement en ce qui a trait à l'article 102 pour calquer, finalement, la grille ou le modèle de l'Ontario. Et je fournirai des explications en temps opportun.

La Présidente (Mme Maccarone) : Parfait. Est-ce que l'amendement proposé par le gouvernement est maintenant prêt... est envoyé au Greffier?

Mme Guilbault : Non, c'est ça, on est encore en train de le finaliser, là, parce qu'il y a des petites choses... On veut qu'il soit... on veut qu'il soit impeccable lors de la transmission, alors on a besoin d'un petit peu plus...

La Présidente (Mme Maccarone) : Nous aussi, on souhaite que ça soit impeccable et fait avec beaucoup d'affection.

Mme Guilbault : Avec beaucoup d'affection. Et donc, compte tenu de l'heure, je ne sais pas si on va pouvoir le déposer aujourd'hui, puisqu'il reste seulement cinq minutes. Et, si ce n'est pas possible aujourd'hui, évidemment, il sera prêt pour notre prochaine séance.

La Présidente (Mme Maccarone) : Bien, j'ai compris aussi que l'opposition officielle souhaite aussi déposer un amendement, alors nous allons suspendre les travaux quelques instants pour laisser le temps de préparer les amendements en question. Merci.

(Suspension de la séance à 16 h 25)

(Reprise à 16 h 26)

La Présidente (Mme Maccarone) : Nous reprenons nos travaux. Alors, je vous remercie pour votre collaboration. Compte tenu de l'heure, la commission ajourne ses travaux au mardi 31 octobre 2023, à 9 h 45. Merci, tout le monde.

(Fin de la séance à 16 h 27)