

Face à l'expropriation

Le présent document* ne vise qu'à vous aider et ne pourrait être considéré comme une interprétation officielle de la *Loi sur l'expropriation*.

Le présent document vise à vous faire connaître certaines des dispositions et procédures de la *Loi sur l'expropriation*. La *Loi* est entrée en vigueur en juillet 1970 et elle se trouve maintenant au chapitre E-21 des *Lois révisées du Canada* (1985).

Ce document n'est qu'un résumé des principaux aspects de la *Loi sur l'expropriation*. Si Services publics et Approvisionnement Canada (SPAC) (de son nom légal Travaux publics et Services gouvernementaux Canada) vous envoie un avis d'intention d'exproprier et que vous désirez plus de renseignements, veuillez communiquer avec le bureau de SPAC de votre région. Vous trouverez l'adresse et le numéro de téléphone sur la lettre accompagnant l'avis d'intention d'exproprier.

Qu'est-ce que l'expropriation?

L'expropriation est la prise forcée d'un bien immobilier par un organisme légalement constitué. SPAC est le ministère qui entreprend les activités relatives à l'expropriation pour tous les ministères et pour certains organismes fédéraux.

Pourquoi l'expropriation?

Le ministre des Services publics et de l'Approvisionnement (le Ministre) n'exproprie un bien immobilier que s'il juge que le titre et la possession du bien sont requis pour un ouvrage public ou pour une autre fin d'intérêt public.

SPAC s'efforce d'acquérir des biens immobiliers en ayant recours à la négociation directe et envisage l'expropriation uniquement dans de rares situations, lorsque les négociations sont dans une impasse. On peut aussi avoir recours à l'expropriation pour éviter la spéculation foncière.

Qu'est-ce qui peut être exproprié?

On peut exproprier tout droit réel immobilier.

Étapes de l'expropriation

La décision d'exproprier relève du Ministre. Une fois la décision prise, SPAC procède selon les étapes établies dans la *Loi sur l'expropriation*. Voici les étapes principales :

Étape 1 : Avis d'intention d'exproprier

Premier avis officiel qui vous informe que l'on envisage d'exproprier votre bien immobilier. Aux termes de la *Loi sur l'expropriation*, il faut que l'avis soit :

- Enregistré au cadastre, au bureau d'enregistrement local ou au registre foncier au Québec;
- Publié dans la partie 1 de la *Gazette du Canada***;

- Transmis à toute personne ayant un droit réel immobilier; et
- Publié dans les journaux locaux.

L'enregistrement et la publication de l'avis d'intention d'exproprier n'ont pas pour effet de transférer le droit de propriété, mais ils indiquent simplement que l'État a l'intention d'exproprier le droit.

Peut-être jugerez-vous bon de communiquer avec votre conseiller juridique dès la réception de l'avis d'intention d'exproprier. SPAC négociera directement avec vous ou, à votre demande, avec votre conseiller juridique.

Toute personne dûment autorisée par écrit par le Ministre peut entrer dans les lieux pour effectuer une évaluation, sur présentation de pièces d'identité valides que vous devez demander à voir. Refuser l'entrée aux personnes ainsi autorisées est punissable par la loi.

Si l'expropriation est confirmée, tous les frais juridiques que vous aurez raisonnablement engagés relativement à l'expropriation seront payés par le gouvernement fédéral.

Étape 2 : Oppositions***

Si vous souhaitez vous opposer à l'expropriation envisagée, vous pouvez le faire dans un délai de 30 jours à compter du jour de publication de l'avis dans la *Gazette du Canada*. La lettre transmise fera mention de la date de publication. L'opposition doit être signifiée par écrit au Ministre et donner les renseignements suivants :

- Votre nom et adresse;
- La nature de l'opposition;
- Les motifs de l'opposition; et
- L'intérêt à s'opposer à l'expropriation envisagée.

Si votre opposition porte seulement sur le montant de l'indemnité qui vous sera offert, ce n'est pas le moment de soulever la question. L'indemnité est détaillée plus loin dans le document.

Étape 3 : Audience publique

À la réception d'au moins un avis d'opposition, le Ministre doit ordonner la tenue d'une audience publique. À cette fin, il demande au procureur général du Canada de nommer un enquêteur (qui n'est pas employé dans la fonction publique) pour tenir cette audience. Un avis d'audience sera publié dans les journaux locaux et une copie sera envoyée à toutes les personnes ayant été saisies de l'intention d'exproprier et à toutes les personnes qui ont signifié une opposition. L'enquêteur donne à chacune des personnes ayant signifié son opposition l'occasion de se faire entendre lors de l'audience publique et prépare par la suite un rapport qu'il doit présenter au Ministre dans un délai de 30 jours. Il n'est pas obligé de tenir compte d'oppositions qu'il juge comme étant vexatoires ou peu sérieuses.

* Direction générale des biens immobiliers, Services publics et Approvisionnement Canada (janvier 2023)

** La partie 1 de la *Gazette du Canada* donne la liste des avis publics décrétés par le gouvernement fédéral. Elle est publiée le samedi et se trouve dans la plupart des bibliothèques publiques.

***Il n'est pas nécessaire d'avoir un droit réel immobilier pour signifier son opposition à l'intention d'expropriation.



Après avoir reçu et examiné le rapport de l'enquêteur, le Ministre décide de soit :

- Confirmer son intention d'exproprier;
- Confirmer l'expropriation d'un droit plus restreint; ou
- Renoncer à l'expropriation.

Dans les limites des tarifs prescrits, les dépenses que vous aurez faites pour soutenir une opposition écrite vous seront remboursées si elles sont jugées raisonnables par l'enquêteur.

Étape 4 : Confirmation de l'intention d'exproprier ou la renonciation

Si, après l'examen du rapport de l'enquêteur, le Ministre décide de continuer la procédure d'expropriation, il demande qu'un avis de confirmation d'une intention d'exproprier soit enregistré au bureau d'enregistrement ou au cadastre local, et qu'une copie de celui-ci soit envoyée à chacune des personnes qui sont titulaires d'un droit réel immobilier et à toute autre personne qui a signifié une opposition. L'enregistrement de l'avis de confirmation a pour effet de remettre les droits de propriété à l'État à partir de la date où il est effectué et cette date devient la date normale d'évaluation aux fins d'indemnisation.

Le Ministre peut choisir de renoncer à l'expropriation auquel cas vous recevrez un avis ainsi que des détails et des renseignements supplémentaires de la part de SPAC.

Si le Ministre n'enregistre pas l'avis de confirmation dans les 120 jours de la date de publication de l'avis d'intention d'exproprier dans la *Gazette du Canada*, il sera réputé avoir renoncé à l'expropriation de vos droits.

En cas de renonciation à exproprier un droit réel immobilier ou une partie de ce droit, vous pourriez avoir droit à une indemnisation pour toute perte réelle subie en raison de l'enregistrement de l'avis.

Offre d'indemnisation

Dans les 90 jours suivant l'enregistrement de l'avis de confirmation de l'expropriation, SPAC vous offrira, sous toutes réserves, un montant qui devrait vous indemniser adéquatement de la perte de votre droit réel immobilier. L'offre sera accompagnée d'un rapport d'évaluation, à la base de l'offre. Vous avez cependant le droit de faire évaluer votre bien immobilier par un évaluateur de votre choix et toutes les dépenses raisonnables à cette fin vous seront remboursées. Si vous acceptez l'offre, vous recevrez le montant spécifié en entier. L'acceptation du paiement ne vous enlève pas le droit de réclamer ultérieurement une indemnité supplémentaire. Cependant, toute réclamation de cette nature doit être faite à la Cour fédérale dans un délai d'un an à compter de la date de l'acceptation de l'offre. Il se peut que, relativement à la valeur du bien immobilier, il y ait d'autres éléments dont SPAC n'était pas au courant au moment de l'avis de confirmation. Vous pouvez accepter le versement de l'offre initiale et, subséquemment :

- Négocier afin d'obtenir une indemnité supplémentaire;
- Demander, dans les 60 jours suivant la réception de l'offre d'indemnisation, que l'on nomme un conciliateur indépendant chargé de négocier un règlement définitif (SPAC a également ce droit); et
- Réclamer une indemnité supplémentaire à la Cour fédérale dans un délai d'un an suivant la date d'acceptation de l'offre.

Avis de prise de possession

Normalement, si vous occupez l'immeuble, un avis de prise de possession vous sera signifié 90 jours avant que l'État ne prenne matériellement possession du bien immobilier. SPAC doit également faire une offre d'indemnisation avant de prendre possession de l'immeuble.

Dans le cas où la possession matérielle de votre bien immobilier est requise d'urgence par l'État et que le gouverneur en conseil a autorisé le Ministre à prendre possession dans un délai plus rapide, la date de possession ainsi déterminée sera indiquée dans l'avis de possession. Dans un tel cas, un montant supplémentaire équivalent à 10 % de la valeur de votre droit vous sera accordé.

Cour fédérale

Si, pour quelque raison que ce soit, les deux parties (SPAC et vous) ne peuvent se mettre d'accord sur un règlement définitif quant à l'indemnisation, l'une ou l'autre des parties peut porter la cause devant la Cour fédérale. La demande à cet égard doit se faire *dans un délai d'un an* à compter de l'acceptation de l'offre initiale ou l'État peut, en tout temps, engager les procédures visant à déterminer l'indemnité définitive.

Indemnisation

La *Loi sur l'expropriation* établit de façon détaillée les principes à appliquer pour déterminer le montant de l'indemnité à laquelle vous avez droit.

Étant donné son format, le présent document ne comporte pas l'ensemble des points pertinents. Vous devriez cependant retenir ce qui suit :

- On vous offrira la valeur marchande de votre bien immobilier et en plus, s'il y a lieu, on paiera les frais, dépenses ou pertes consécutifs ou afférents, y compris la réinstallation dans d'autres lieux, si vous occupez le bien.
- Chacun des droits réels immobiliers (créancier hypothécaire, par exemple) sera évalué et indemnisé séparément.
- Si, immédiatement avant l'enregistrement de l'avis d'intention d'exproprier, vous utilisiez le bien exproprié comme votre résidence, vous recevrez le montant minimal vous permettant d'acheter une résidence dont la valeur sera raisonnablement équivalente à celle que vous quittez.

En plus de l'indemnité pour la valeur de votre droit, vous aurez aussi droit au remboursement des dépenses suivantes :

1. Frais juridiques engagés pour présenter une opposition écrite lors d'une audience publique et jugés raisonnables par l'enquêteur.
2. Frais juridiques touchant l'établissement d'une demande d'indemnité, sauf les dépenses faites après l'engagement de procédures devant la Cour fédérale.

Numéro de catalogue : P4-116/2023F-PDF
ISSN : 978-0-660-46897-6

