

11 DÉCEMBRE 2023

Protection de l'environnement : le gouvernement du Québec veut légaliser l'expropriation déguisée

Auteurs : [Marc-André Boutin](#) et [Agnès Pignoly](#)

L'Assemblée nationale a adopté, le 8 décembre dernier, des dispositions qui impacteront de manière draconienne les propriétaires dépossédés de leur terrain par un règlement municipal.

Atteinte justifiée au droit de propriété

Bien que ces dispositions confirment le principe voulant qu'un règlement municipal qui supprime toute utilisation raisonnable du terrain enclenche une obligation d'indemniser le propriétaire, elles apportent un changement radical à la notion d'utilisation raisonnable.

En effet, les nouvelles dispositions viennent créer un nouveau principe selon lequel un terrain sera considéré comme susceptible de faire l'objet d'une utilisation raisonnable :

- lorsque l'atteinte au droit de propriété est justifiée, par exemple, par les objectifs du PMAD¹ ou par l'intérêt public; et
- lorsqu'il est visé par un règlement ayant pour objet la protection des milieux humides et hydriques ou d'autres milieux ayant « une valeur écologique importante » (notion non définie).

Ainsi, le recours en expropriation déguisée ne serait plus ouvert, entre autres, aux propriétaires dont le terrain n'est pas développable en raison d'un règlement visant à protéger les milieux naturels.

Recours

Un propriétaire pourra entreprendre un recours en indemnisation devant la Cour supérieure dans un délai de trois ans à compter de la date d'entrée en vigueur du règlement qui supprimerait toute utilisation raisonnable d'un terrain².

Par ailleurs, le gouvernement supprime la possibilité pour un propriétaire de choisir son recours en expropriation déguisée, permettant à la municipalité, suivant un jugement lui étant défavorable, soit de la faire cesser, soit de devenir propriétaire du bien en payant l'indemnité fixée par le tribunal.

Effet rétroactif

Ces nouvelles dispositions sont entrées en vigueur le 8 décembre 2023. Le gouvernement semble considérer qu'elles s'appliquent aux règlements municipaux déjà en vigueur ainsi qu'aux recours en expropriation déguisée en cours devant les tribunaux.

¹ Plan métropolitain d'aménagement et de développement (PMAD).

² L'indemnité sera établie conformément à la *Loi concernant l'expropriation*, sauf pour les instances pendantes auxquelles l'ancienne *Loi sur l'expropriation* demeure applicable. Voir [notre bulletin à ce sujet](#).

Personnes-ressources : [Marc-André Boutin](#) et [Agnès Pignoly](#)

Les renseignements et commentaires fournis aux présentes sont de nature générale et ne se veulent pas des conseils ou des opinions applicables à des cas particuliers. Nous invitons le lecteur qui souhaite obtenir des précisions sur l'application de la loi à des situations particulières à s'adresser à un conseiller professionnel.