

5 DÉCEMBRE 2023

## Réforme majeure de l'expropriation au Québec

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

La *Loi concernant l'expropriation* a été adoptée le 29 novembre dernier. Elle s'applique aux expropriations initiées par le gouvernement du Québec et les corps municipaux.

La Loi instaure des changements importants, notamment en ce qui concerne la contestation du droit à l'expropriation ainsi que les règles de preuve et de procédure devant le Tribunal administratif du Québec. Surtout, la Loi vient considérablement modifier les modalités de détermination des indemnités payables aux expropriés de manière à les réduire de façon potentiellement significative dans certains cas.

Nous présentons les faits saillants ci-dessous.

### Approches d'indemnisation

La Loi prévoit des « approches d'indemnisation » applicables selon les cas prévus, dont certaines marquent un changement substantiel dans la détermination des indemnités payables aux expropriés. C'est le cas, par exemple, de l'approche prévue dans le cas de l'expropriation d'un terrain vacant, soit l'approche *basée sur le coût d'acquisition du bien exproprié*.

Ainsi, l'indemnité immobilière (c'est-à-dire la valeur du bien exproprié) sera désormais basée sur la valeur marchande de l'immeuble. Cette valeur est établie selon l'usage le meilleur et le plus profitable, lequel doit, entre autres :

- être autorisé, notamment par les règlements municipaux, au moment de l'expropriation; et
- pouvoir se concrétiser de manière probable (et non seulement possible) dans les trois ans suivant l'expropriation.

La Loi écarte ainsi le principe établi de longue date de l'indemnisation sur la base de la *valeur au propriétaire* qui reflétait *tous les avantages, présents ou futurs que l'immeuble exproprié possède*, incluant, notamment, un usage qui n'était pas autorisé au moment de l'expropriation et qui conférait une valeur supérieure à l'immeuble.

Par ailleurs, un règlement municipal adopté de manière à permettre la réalisation du projet du corps expropriant ou ayant pour but de baisser l'indemnité d'expropriation ne sera pas pris en considération dans la détermination de l'indemnité. La Loi incorpore ainsi le principe jurisprudentiel voulant qu'un corps public ne puisse faire baisser la valeur d'un immeuble en modifiant la réglementation qui lui est applicable en vue de l'exproprier.

### Indemnisation du préjudice résultant de l'expropriation

La Loi impose plusieurs restrictions importantes à l'octroi de dommages aux expropriés. Notamment, elle prévoit que les pertes liées à un projet de développement ne pourront être indemnisées que lorsque, entre autres :

- le début des travaux est prévu dans les trois ans qui suivent la date de l'expropriation;
- aucune contingence ne peut empêcher, retarder ou conditionner la réalisation du projet;
- tous les permis ont été obtenus; et
- l'exproprié ne peut pas réaliser son projet sur un autre immeuble.

Ces changements auront sans doute pour conséquence d'entraîner des diminutions marquées des montants payables à certains expropriés, en particulier aux promoteurs immobiliers.

### **Entrée en vigueur**

La Loi entrera en vigueur le 29 décembre prochain. Elle ne s'appliquera pas aux processus d'expropriation ayant débuté sous l'ancien régime.

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.