30 MAI 2023

Réforme majeure de l'expropriation en vue au Québec

Auteurs : Agnès Pignoly et Marc-André Boutin

Le gouvernement du Québec a déposé, le 25 mai 2023, le projet de *Loi concernant l'expropriation* qui vise à remplacer la loi actuelle. Le projet de loi s'appliquera, comme la loi actuelle, tant aux expropriations initiées par le gouvernement provincial qu'à celles initiées par les organismes municipaux.

Le projet de loi prévoit des changements majeurs en ce qui concerne :

- la contestation du droit à l'expropriation
- des règles de procédure et de preuve devant le *Tribunal administratif du Québec*
- des modalités de détermination des indemnités payables aux expropriés, ce qui pourrait réduire considérablement les paiements aux propriétaires fonciers.

Approches d'indemnisation

Le projet prévoit des « approches d'indemnisation » applicables selon les cas prévus, dont certaines marquent un changement radical dans la détermination des indemnités payables aux propriétaires expropriés.

Par exemple, l'approche imposée dans le cas de l'expropriation d'un terrain vacant, soit l'approche *basée sur le coût d'acquisition du bien exproprié*, implique, tel que définie par le législateur, un changement majeur pour les expropriés.

L'indemnité immobilière, qui correspond à la valeur du bien exproprié elle-même (à laquelle peut s'ajouter l'indemnisation des préjudices subis), sera désormais basée sur la valeur marchande de l'immeuble basée notamment sur les usages autorisés en date de l'expropriation. Le projet de loi écarte ainsi le principe établi de longue date de l'indemnisation sur la base de la *valeur au propriétaire* qui reflète *tous les avantages, présents ou futurs, que l'immeuble exproprié possède*, incluant un usage potentiel qui confère à l'immeuble une valeur supérieure à celle qui découle de l'usage actuel. Il est à prévoir que ce changement ait pour conséquence d'entraîner des diminutions marquées des montants payables à certains expropriés, en particulier aux développeurs immobiliers.

Expropriation déguisée

Le projet de loi encadre et modifie également les recours ouverts aux propriétaires dépossédés *de facto* de leur immeuble, ou dont tout usage raisonnable a été supprimé, par une résolution ou un règlement municipal (« expropriation déguisée »).

D'une part, il confirme qu'un recours peut être entrepris devant la Cour supérieure et se prescrit par trois ans à compter de la date d'entrée en vigueur de l'acte municipal en cause. D'autre part, il propose de supprimer la possibilité pour les propriétaires, dans le cas d'une expropriation déguisée, de choisir leur recours en la matière en donnant le choix à l'organisme municipal défait devant les tribunaux, dans un délai minimal de six mois suivant le jugement, soit de faire cesser l'expropriation déguisée, soit d'acquérir le bien selon l'indemnité fixée par la Cour.

Entrée en vigueur

Le nouveau cadre ne commence à s'appliquer que plusieurs mois après sa sanction et n'aura pas d'effet rétroactif.

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.

© 2025 DAVIES WARD PHILLIPS & VINEBERG S.E.N.C.R.L., s.r.l.