

## L'EXPROPRIATION EN DROIT QUÉBÉCOIS

Lorne Giroux

Volume 10, Number 2, 1980

URI: <https://id.erudit.org/iderudit/1110715ar>

DOI: <https://doi.org/10.7202/1110715ar>

[See table of contents](#)

### Publisher(s)

Revue de Droit de l'Université de Sherbrooke

### ISSN

0317-9656 (print)

2561-7087 (digital)

[Explore this journal](#)

### Cite this article

Giroux, L. (1980). L'EXPROPRIATION EN DROIT QUÉBÉCOIS. *Revue de droit de l'Université de Sherbrooke*, 10(2), 629–663. <https://doi.org/10.7202/1110715ar>

# L'EXPROPRIATION EN DROIT QUÉBÉCOIS

par Lorne GIROUX\*

## SOMMAIRE

1. Généralités .....	631
2. Le droit d'exproprier .....	632
3. Le Tribunal de l'expropriation .....	633
A. Constitution et fonctionnement .....	633
B. Pouvoirs .....	634
4. La procédure d'expropriation .....	636
A. Généralités .....	636
B. L'avis d'expropriation .....	637
C. Comparution de l'exproprié et avis aux locataires et occupants .....	639
D. Contestation du droit à l'expropriation .....	639
E. Déclarations, conférence préparatoire et audition .....	641
F. Prise de possession .....	643
G. Désistement de l'expropriation .....	644
H. Transfert de propriété .....	645
I. Appels .....	646

---

\* Professeur titulaire à la Faculté de droit de l'Université Laval.

5. L'indemnité .....	647
A. Le droit à l'indemnité .....	647
B. La date de l'évaluation .....	648
C. Règles générales sur l'indemnité d'expropriation .....	649
D. Fardeau de la preuve .....	651
E. Détermination de la valeur du bien: les grandes méthodes .....	651
F. Valeur spéciale et valeur potentielle .....	653
G. Influence des règlements d'urbanisme sur l'indemnité d'expropriation .....	655
H. L'indemnité aux locataires .....	657
I. Les dommages .....	658
J. Indemnités accessoires.....	659
6. L'article 407 C.c. et le recours de droit commun .....	660
7. La réserve pour fins publiques .....	661

## 1. Généralités

L'expropriation est l'acquisition forcée de la propriété privée pour fin d'utilité publique. En droit constitutionnel canadien l'expropriation n'est pas un titre de compétence énuméré aux articles 91 et 92 de l'A.A.N.B. mais il s'agit plutôt d'un moyen juridique de réalisation des fins publiques et, à ce titre, elle se rattache aux sujets de compétence pour les fins desquelles le pouvoir d'exproprier est accordé par la loi. Dans le cas du Parlement fédéral, il peut même adopter des lois accordant le pouvoir d'exproprier dans le cadre de l'exercice du pouvoir déclaratoire et dans l'exercice de sa compétence fondée sur l'alinéa introductif de l'article 91 suivant la théorie des "dimensions nationales"<sup>1</sup>. Dans le cas des provinces, les pouvoirs d'expropriation accordés par les lois générales et spéciales peuvent se fonder sur les paragraphes 8, 10 et 16 de l'article 92 de l'A.A.N.B.

De plus, il faut noter que les biens du gouvernement fédéral sont à l'abri des pouvoirs d'expropriation accordés par les lois provinciales<sup>2</sup> alors que les biens de la Couronne du chef d'une province peuvent être expropriés par le gouvernement fédéral ou même des sociétés exerçant des pouvoirs délégués par lui dans la mesure où ces pouvoirs s'exercent selon des dispositions législatives relevant de la compétence du Parlement fédéral<sup>3</sup>.

Depuis le 7 juillet 1970, il existe une loi fédérale sur l'expropriation la *Loi concernant l'expropriation*.<sup>4</sup> Cette loi s'applique dans le cas d'une expropriation faite, au Québec, par le gouvernement fédéral. Elle établit le régime procédural applicable ainsi que les règles régissant les indemnités payables. Elle ne fera pas l'objet d'une étude détaillée pour les fins du présent exposé lequel sera surtout consacré à l'étude du droit provincial mais il convient de signaler, qu'à la différence de la loi provinciale, la loi fédérale prévoit une procédure d'enquête publique sur l'opportunité de l'expropriation.<sup>5</sup>

---

1. *Munro v. National Capital Commission*, (1966) R.C.S. 663.

2. *Burrard Power Co. v. The King*, (1911) A.C. 87, 95; *A.G. for Alberta v. A.G. for Canada*, (1915) A.C. 363.

3. *A.G. for Quebec v. Nipissing Central Ry*, (1926) A.C. 715; sur toute cette question, voir: Andrée LAJOIE, *Expropriation et fédéralisme au Canada*, Montréal, P.U.M., 1972, pp. 37-184.

4. S.R.C. 1970, 1er supplément, c. 16.

5. Arts 4 à 7.

Au Québec, c'est depuis le premier avril 1976 qu'est en vigueur la *Loi sur l'expropriation*<sup>6</sup> qui a unifié la procédure des expropriations faites en vertu des lois du Québec. Cette loi régit, en particulier, les expropriations faites par les corporations municipales.

## 2. Le droit d'exproprier

Le droit d'exproprier la propriété privée doit être basé sur un texte de loi qui l'accorde clairement. Ce droit n'est jamais présumé ni implicite. Ce principe vient d'une règle d'interprétation à l'effet que lorsqu'un texte de loi porte atteinte aux droits du sujet, il doit être l'objet d'une interprétation stricte.<sup>7</sup> De plus, il existe un autre principe à l'effet qu'en matière d'expropriation, les procédures sont de rigueur et doivent être suivies strictement à peine de nullité.<sup>8</sup> Ce principe ne reçoit exception que dans les rares cas où il est évident que l'erreur de l'expropriant qui n'a pas adressé d'avis à l'exproprié, ne peut avoir privé l'exproprié de son droit d'être entendu et de faire toutes les représentations qui lui appartiennent. Ainsi, dans le cas où un des deux copropriétaires indivis d'un terrain ne fut pas partie aux procédures, l'absence d'un avis d'expropriation à ce propriétaire n'était pas fatale lorsque ce propriétaire a renoncé à son droit de recevoir cet avis et a acquiescé au déroulement des procédures comme si son nom était mentionné en toutes lettres. Ce propriétaire est donc lié par l'expropriation.<sup>9</sup> Lorsque les formalités d'expropriation n'ont pas été suivies, l'expropriation est illégale et le propriétaire peut exercer divers recours pour recouvrer sa possession: injonction,<sup>10</sup> action pétitoire,<sup>11</sup> action possessoire<sup>12</sup> ou même, le cas échéant, une action négatoire de servitude.<sup>13</sup> On peut cependant se demander si l'article 52 de la *Loi sur l'expropriation* apporte un tempérament à la règle traditionnelle quant au caractère impératif de la procédure d'expropriation en prévoyant qu'à moins d'une disposition contraire, l'inobservation d'une règle de procédure

---

6. L.R.Q., c. E-24, am. 1978 c. 19, art. 50.

7. *B.F. Guité Inc. v. P.g. Québec*, (1977) C.S. 156, appel rejeté le 6.2.78.

8. *King's Asbestos v. South Thetford*, (1909) 41 R.C.S. 585, 588.

9. *Commissaires d'école de la Régionale Louis Fréchette v. Breton*, (1977) 2 R.C.S. 1025.

10. *Fraserville v. Bérubé*, (1915) 24 B.R. 108.

11. *St-Joachim v. Tremblay*, (1927) 44 B.R. 355.

12. *Auger v. Roberge*, (1940) 68 B.R. 270 *conf.* (1939) 77 C.S. 197.

13. *Marcoux v. Normetal*, (1955) R.L. 517.

en matière d'expropriation ne peut en affecter le sort que s'il n'y a pas été remédié alors qu'il était possible de le faire.

Remarquons enfin que la *Loi sur l'expropriation* n'accorde pas de pouvoir d'expropriation, elle ne s'intéresse qu'à la procédure et à l'indemnité. Il faut toujours vérifier les lois générales ou spéciales pour savoir quelle autorité a le droit d'exproprier et pour quelles fins. Ainsi, les pouvoirs d'expropriation des municipalités régies par le *Code municipal* sont prévus aux articles 787 à 793 alors que ceux des villes sont prévus aux articles 570 à 572 de la *Loi des cités et villes*.<sup>14</sup>

### 3. Le Tribunal de l'expropriation

#### A. Constitution et fonctionnement

La *Loi sur l'expropriation* a institué un tribunal spécialisé, le tribunal de l'expropriation<sup>15</sup> qui a pour fonction principale de fixer le montant des indemnités qui découlent de l'imposition des réserves pour fins publiques et de l'expropriation d'immeubles ou de droits réels immobiliers.<sup>16</sup> Ce tribunal est divisé en deux sections: celle de Québec a compétence dans les districts judiciaires pour lesquels les appels sont portés devant la Cour d'appel siégeant à Québec et celle de Montréal dans les districts pour lesquels ses appels sont portés à Montréal.<sup>17</sup>

Le tribunal de l'expropriation est composé de dix membres dont quatre pour la section de Québec et six pour la section de Montréal. Deux de ces membres pour la section de Québec, et trois pour la section de Montréal sont nommés parmi les juges de la Cour provinciale ou de la Cour des sessions de la Paix. Un juge de l'une des sections est nommé à titre de président du tribunal et un autre à titre de président adjoint de cette section; un juge de l'autre section est nommé à titre de vice-président du tribunal et un autre à titre de vice-président adjoint de cette section. Un membre du tribunal peut siéger dans l'une ou l'autre des sections.<sup>18</sup> Le tribunal, dans l'une ou l'autre des sections, peut siéger simultanément en plusieurs divisions composées d'au moins deux membres désignés par le

---

14. L.R.Q., c. C-19.

15. Art. 1.

16. Art. 19.

17. Art. 2.

18. Art. 3.

président ou, suivant le cas, par le vice-président.<sup>19</sup> Cependant, une division doit être présidée par un membre qui est juge.<sup>20</sup>

Toute question de droit est décidée par le président de la division et au cas de partage égal entre les membres d'une division sur une question autre qu'une question de droit, celle-ci est tranchée par le président de la division.<sup>21</sup> Le président ou le vice-président, suivant le cas, entend et décide seul en chambre toute matière de procédure qui ne comporte pas de question de droit et qui n'est pas présentée durant l'instruction d'une cause.<sup>22</sup>

La *Loi sur l'expropriation* rend applicable au tribunal de l'expropriation diverses dispositions du *Code de procédure civile*, notamment celles concernant la récusation,<sup>23</sup> les privilèges et immunités des témoins,<sup>24</sup> les peines encourues pour contravention à une ordonnance dûment signifiée du tribunal<sup>25</sup> et l'enregistrement des dépositions.<sup>26</sup>

De plus, les règles de pratique adoptées conformément à l'article 22 de la *Loi sur l'expropriation* prévoient aux articles 20 et 38a que sont applicables devant le tribunal les dispositions du *Code de procédure civile* sur les sujets suivants: irrécevabilité en droit, amendement, intervention, désaveu, constitution de nouveau procureur, reprise d'instance, assignation des témoins, marche de l'instruction et ajournement, audition des témoins, prise des dépositions, conservation de la preuve et correction des jugements.<sup>27</sup>

## B. Pouvoirs

Le Tribunal de l'expropriation a compétence exclusive pour déterminer les indemnités payables lors d'une expropriation faite en

---

19. Art. 7.

20. Art. 8.

21. Art. 9.

22. Art. 10.

23. Art. 15.

24. Art. 25.

25. Art. 33.

26. Art. 48.

27. *Ordonnance concernant les règles de pratique et de procédure du Tribunal de l'expropriation*, (1973) 105 G.O.Q., ptie 2, 6543, am. (1974) 106 G.O.Q., ptie 2, 2857 et (1978) 110 G.O.Q., ptie 2, 2763, art. 38a; voir aussi le *Règlement concernant le tarif des frais de Cour devant le Tribunal de l'expropriation*, (1973) 105 G.O.Q., ptie 2, 6947, am. (1974) 106 G.O.Q., ptie 2, 2221.

vertu de la *Loi sur l'expropriation* et à la suite de l'imposition d'une réserve. La juridiction de la Cour supérieure est limitée à celle du droit d'exproprier<sup>28</sup> et tout ce qui concerne l'indemnité est du ressort du Tribunal de l'expropriation comme c'était le cas pour la Régie des services publics qu'il a remplacée.<sup>29</sup> À ce titre il appartient au Tribunal de l'expropriation de décider toutes les questions de droit et de fait dont la solution est requise pour fixer l'indemnité.<sup>30</sup>

Selon l'article 20 de la *Loi sur l'expropriation*, le tribunal a tous les pouvoirs nécessaires à l'exercice de sa juridiction et il peut notamment rendre toute ordonnance qu'il estime propre à sauvegarder les droits des intéressés. Le tribunal a exercé ces pouvoirs en désignant son propre expert, aux frais de l'expropriant, et en ordonnant une réouverture d'enquête afin que le rapport de cet expert soit soumis à la critique des parties.<sup>31</sup> Ce pouvoir est exercé par le tribunal lorsqu'il est d'avis que la preuve soumise par les parties et leurs experts est insuffisante pour la détermination de l'indemnité.<sup>32</sup> La visite des lieux est également un pouvoir qu'exerce le Tribunal de l'expropriation lorsqu'il l'estime nécessaire.

De plus, le Tribunal de l'expropriation ainsi que chacun de ses membres sont investis des pouvoirs et immunités des commissaires nommés en vertu de la *Loi des commissions d'enquête*.<sup>33</sup> La Cour d'appel a récemment décidé que cette disposition permettait au Tribunal de l'expropriation de faire enquête par tous les moyens légaux qu'il jugeait les meilleurs pour s'enquérir de la valeur des biens expropriés et, en particulier, que ce pouvoir permettait au tribunal de faire enquête de sa propre initiative auprès d'une corporation municipale afin d'obtenir des renseignements quant à la légalité de l'occupation d'une bâtisse en égard aux règlements municipaux. Il fut également décidé que le tribunal n'excédait pas sa juridiction en décidant que les droits dont prétendait se prévaloir l'exproprié à l'égard de cette bâtisse n'étaient pas juridiquement protégés et en refusant toute indemnité pour la perte de la bâtisse et du commerce y exercé au motif que la bâtisse avait été érigée en contravention du règlement de zonage. Selon la Cour d'appel il s'agissait d'une question de droit relevant du Tribunal d'expropriation

---

28. Art. 44.

29. *Towah Interest Ltd v. P.g. Québec*, (1978) R.P. 378 (C.S.).

30. *Ministre de la Voirie v. Melcar*, (1964) B.R. 191.

31. *Immeuble Lauzon v. Ministre des Transports et P.g. Québec*, (1974) 1 R.J.T.E. 202.

32. *Dupuis v. Ministre des Transports*, (1976) 2 R.J.T.E. 51.

33. Art. 21 et *Loi sur les commissions d'enquête*, L.R.Q., c. C-37.

et dont la solution était nécessairement requise pour fixer l'indemnité.<sup>34</sup>

Enfin, selon la Cour suprême, le législateur, en accordant au Tribunal de l'expropriation juridiction sur la fixation des indemnités, a reconnu la qualité d'expert, la compétence et l'expérience particulière des membres qui la composent et a voulu l'utilisation, la mise en oeuvre de ces qualifications dans l'exercice de sa juridiction. En conséquence, dans la fixation des indemnités, il peut tenir compte d'éléments basés simplement sur sa propre expérience dans les questions de ce genre.<sup>35</sup>

Il faut remarquer que le Tribunal de l'expropriation n'a pas que les pouvoirs qui lui sont conférés par la *Loi sur l'expropriation*, d'autres lois lui confèrent des pouvoirs et des attributions.<sup>36</sup>

#### 4. La procédure d'expropriation

##### A. Généralités

Depuis le premier avril 1976, la procédure d'expropriation a été unifiée au Québec et le nouveau régime établi par la *Loi sur l'expropriation* a mis fin à la multiplicité de procédures existant jusque-là. Selon l'article 35, le titre II de la *Loi sur l'expropriation*<sup>37</sup> concernant la procédure et les règles relatives à l'indemnité d'expropriation régit toutes les expropriations permises par les lois du Québec et prévaut sur les dispositions inconciliables de toute loi générale ou spéciale. Cependant, il ne faut pas oublier que cet article 35 est sans effet à l'égard d'une loi postérieure spéciale prévoyant une autre procédure pour l'expropriation ou la fixation de l'indemnité.<sup>38</sup>

En vertu de l'article 36, toute expropriation doit être décidée ou préalablement autorisée par le lieutenant-gouverneur en conseil aux conditions qu'il détermine. Cependant, en corollaire de cette

---

34. P.g. Québec v. *Restaurants et Motels Châtelaine International Ltée et al*, (1977) C.A. 454.

35. *Ste-Foy v. Société immobilière Enic Inc.*, (1967) R.C.S. 121; sur toutes les questions touchant le Tribunal de l'expropriation on pourra consulter avec profit l'ouvrage des juges Guy DORION et Roger SAVARD, *Loi commentée de l'expropriation du Québec*, Québec, P.U.L., 1979, surtout les p. 1 à 111.

36. Pour un aperçu de ces pouvoirs: G. DORION et R. SAVARD, *op. cit. supra*, note 35, pp. 47 à 50.

37. Arts 35 à 68.

38. Voir, à titre d'exemple: *Loi concernant le village olympique*, L.Q. 1976, c. 43; *Loi modifiant la Loi constituant la Société nationale de l'amiante*, 1979, P.L. 121.

obligation générale, aucune autre autorisation pouvant être exigée par une loi n'est maintenant requise pas plus que ne doivent être respectées les conditions préalables à l'expropriation prévues par d'autres lois.

L'article 36 ne s'applique pas à une municipalité ou à une commission scolaire qui n'ont donc pas besoin de l'autorisation du lieutenant-gouverneur en conseil avant d'exercer le pouvoir d'exproprier. L'article 37 détermine de façon extensive ce que comprend les mots "municipalité" et "commission scolaire" dans l'exception prévue au dernier alinéa de l'article 36.

Remarquons qu'une expropriation faite en vertu de la *Loi sur l'expropriation* s'intéresse aux immeubles et ne porte sur des biens meubles que lorsqu'ils sont des accessoires de l'immeuble à exproprier<sup>39</sup>. Cependant, par loi spéciale, le législateur peut très bien prévoir l'expropriation de biens meubles voire même de créances et droits mobiliers.<sup>40</sup>

### B. L'avis d'expropriation

L'expropriant doit, pour effectuer l'expropriation, faire signifier un avis d'expropriation au propriétaire de l'immeuble ou au titulaire du droit réel à exproprier et, le cas échéant, au locataire en vertu d'un bail enregistré. Cet avis doit contenir les éléments suivants: a) la mention du numéro des lots sur lesquels les droits sont acquis par expropriation; b) un énoncé précis des fins de l'expropriation; c) une notification à l'effet que l'exproprié a trente jours pour contester le droit à l'expropriation; d) une demande à l'exproprié de déclarer à l'expropriant, dans les quinze jours de la réception de l'avis, les noms et adresses de tous les locataires titulaires de baux non enregistrés ou occupants de bonne foi.<sup>41</sup>

On verra plus loin qu'à la différence de l'ancienne procédure, l'avis d'expropriation n'est plus produit au greffe de la Cour supérieure pour être ensuite déféré au Tribunal de l'expropriation mais qu'il est directement produit au greffe de la section du Tribunal de l'expropriation ayant compétence où il devient introductif d'instance. Le Tribunal a décidé que si l'avis d'expropriation n'est pas conforme aux exigences de la loi, il y a irrégularité qui permet au Tribunal de décider de lui-même qu'il n'a pas juridiction pour fixer

---

39. Art. 38.

40. *Loi concernant le village olympique*, L.Q. 1976, c. 43, art.5.

41. Art. 39.

l'indemnité parce que l'instance a été irrégulièrement formée.<sup>42</sup> Dans un autre cas, le Tribunal a ordonné une suspension du délibéré jusqu'à ce qu'ait été signifié et produit un avis d'expropriation amendé conforme aux dispositions de la loi.<sup>43</sup> Dans le cas où l'expropriant ne peut identifier les personnes à qui l'avis d'expropriation doit être donné, un juge du Tribunal peut prescrire un autre mode de signification que celui prévu à l'article 39.<sup>44</sup> Quant à la signification des procédures, elle est régie par l'article 12 des *Règles de pratique du Tribunal de l'expropriation*.

Avant l'expiration des quinze jours qui suivent la signification de l'avis d'expropriation, l'expropriant doit le faire enregistrer, par dépôt, au bureau d'enregistrement de la division où est situé l'immeuble ou le droit réel à enregistrer accompagné d'un plan et d'une description de l'immeuble ou du droit réel à exproprier, signé par un arpenteur ainsi que d'une copie authentique de l'autorisation du lieutenant-gouverneur, quand elle est requise.<sup>45</sup>

L'avis ainsi qu'une copie du plan et de la description ou du plan général doivent être produits dans les quinze jours de leur enregistrement au greffe de la section du tribunal ayant compétence. À défaut de cette production tout intéressé peut requérir la radiation de l'enregistrement de l'avis d'expropriation.<sup>46</sup>

Cette disposition ne serait pas de rigueur et il semble que le Tribunal pourrait permettre la production de l'avis d'expropriation même après le délai de l'article 41 s'autorisant de ses pouvoirs de l'article 20 et en tenant compte de la règle de l'article 52.<sup>47</sup> Quant à la radiation de l'enregistrement le Tribunal s'est déjà déclaré incompetent pour l'ordonner<sup>48</sup> et il faudrait plutôt procéder en Cour supérieure selon l'article 805 du *Code de procédure civile*.

À la différence des dispositions du *Code de procédure civile* en vigueur avant le premier avril 1976<sup>49</sup> l'avis n'est plus produit au greffe de la Cour supérieure mais au Tribunal de l'expropriation.

---

42. *Commission scolaire de l'Ancienne-Lorette v. Entreprise Deca Inc.*, (1977) T.E. p. 1.

43. *Ville de St-Georges ouest v. Turcotte*, (1978) 1 T.E. 228.

44. Art. 40.

45. Art. 41. Sur les enregistrements requis, voir: Denys-Claude Lamontagne, "La loi de l'expropriation et l'enregistrement", (1979) 82 R. du N. 165.

46. Art. 42.

47. G. DORION et R. SAVARD, *op. cit. supra*, note 35, p. 137.

48. *P.g. Québec v. Gilbert*, (1978) 1 T.E. 226.

49. C.p.c. art. 773 à 797.

### C. Comparution de l'exproprié et avis aux locataires et occupants

Dans les quinze jours de la signification de l'avis d'expropriation, l'exproprié doit comparaître devant le Tribunal de l'expropriation. Dans le même délai, il doit indiquer par écrit à l'expropriant les noms et adresses des locataires dont les baux ne sont pas enregistrés, la nature, la date, la durée et le prix de chaque bail, ainsi que les noms et adresses des occupants de bonne foi et les conditions auxquelles ils occupent les lieux.<sup>50</sup> L'expropriant doit, dans les quinze jours de la date où il a reçu les renseignements prévus à l'article 43, notifier tous les locataires titulaires de baux non enregistrés ainsi que les occupants de bonne foi de l'existence des procédures en expropriation portant sur l'immeuble qu'ils occupent et les aviser d'avoir à comparaître devant le Tribunal dans les quinze jours de cette notification.<sup>51</sup> En vertu de l'article 4f des *Règles de pratique*, cet avis doit être rapporté au Tribunal par l'expropriant ou son procureur dans les cinq jours de la date de la première notification de cet avis.

La lecture de ces dispositions permet de constater que le Tribunal de l'expropriation a juridiction pour statuer sur l'indemnité qui doit être payée aux locataires en vertu de baux enregistrés ou non ainsi qu'aux occupants de bonne foi.

### D. Contestation du droit à l'expropriation

La contestation du droit à l'expropriation relève de la compétence de la Cour supérieure. Avec la nouvelle procédure d'expropriation, puisque le dossier ne commence plus en Cour supérieure mais devant le Tribunal de l'expropriation, la *Loi sur l'expropriation* prévoit la possibilité de contester le droit de l'expropriant à l'expropriation au moyen d'une requête en Cour supérieure du district où sont situés les biens à exproprier. Cette contestation doit se faire dans les trente jours qui suivent la date de la signification de l'avis d'expropriation. La requête contestant le droit à l'expropriation doit être signifiée à l'expropriant et au Tribunal de l'expropriation.<sup>52</sup> En vertu de l'article 21a des *Règles de pratique*, au cas de contestation du droit à l'expropriation, les procédures devant le Tribunal de l'expropriation sont suspendues jusqu'à la production par tout intéressé d'une copie certifiée d'un

---

50. Art. 43.

51. Art. 45.

52. Art. 44.

désistement de cette contestation, d'une copie certifiée d'un règlement hors cour ou, le cas échéant, d'une copie certifiée du jugement final disposant de cette contestation.

La Cour suprême a décidé que, sur une contestation du droit à l'expropriation, l'exproprié ne peut contester les irrégularités ou illégalités dans la procédure suivie pour exercer le droit à ce recours. Ainsi, dans le cas d'une expropriation faite par une corporation municipale, l'exproprié, sans contester le droit de la ville d'exproprier son immeuble, soulevait que le règlement municipal décrétant l'expropriation avait été adopté lors d'une assemblée illégalement convoquée et irrégulièrement tenue. La Cour fut d'avis qu'un tel motif ne pouvait être soulevé sur contestation du droit à l'expropriation.<sup>53</sup> Cependant, si la contestation soulève des abus qui vicient le fonds de l'expropriation, par exemple, lorsque l'expropriation a été faite de mauvaise foi, pour un motif autre que celui mentionné à l'avis d'expropriation, elle sera admissible.<sup>54</sup>

De plus, avant que n'entre en vigueur la nouvelle procédure d'expropriation, la Cour supérieure avait décidé que si, sur une contestation du droit à l'expropriation, l'exproprié ne pouvait contester la validité des procédures préalables qui ont permis à l'expropriant de prétendre avoir droit au recours à l'expropriation à cause de l'arrêt *Hamel*, il pouvait cependant soulever les irrégularités qui ont pu entacher la formation de l'instance en expropriation, par exemple, l'insuffisance de l'avis d'expropriation.<sup>55</sup> Cette décision a été rendue sous l'empire du *Code de procédure civile* à une époque où l'instance d'expropriation commençait en Cour supérieure. Depuis le premier avril 1976, l'instance commence devant le Tribunal de l'expropriation et la question se pose de savoir si les irrégularités et illégalités dans la formation de l'instance en expropriation sont de la compétence exclusive du Tribunal de l'expropriation ou si ces irrégularités peuvent être toujours soulevées en Cour supérieure sur une requête en contestation du droit à l'expropriation selon l'article 44 de la *Loi sur l'expropriation*. La décision du Tribunal de l'expropriation dans *Commission scolaire de l'Ancienne-Lorette v. Entreprises Deca*,<sup>56</sup> est nettement à l'effet que le Tribunal de l'expropriation estime avoir

---

53. *Hamel v. Ville d'Asbestos*, (1967) R.C.S. 534.

54. *Landreville v. Boucherville*, (1978) 2 R.C.S. 801.

55. *Ville de Québec v. Daigle*, (1971) R.P. 280 (C.S.).

56. (1977) T.E. p. 1.

maintenant compétence pour décider cette question,<sup>57</sup> mais il n'y a pas encore de décision de la Cour supérieure sur ce point.

La jurisprudence offre divers exemples de contestation du droit à l'expropriation pour le motif que la loi autorisant l'expropriation est inconstitutionnelle,<sup>58</sup> que l'expropriant a agi sans pouvoir statutaire ou à l'extérieur du cadre fixé par la loi,<sup>59</sup> que le terrain exproprié n'était pas requis pour les fins décrites dans l'avis d'expropriation<sup>60</sup> ou même que l'expropriation est faite de mauvaise foi c'est-à-dire pour un motif autre que celui énoncé à l'avis d'expropriation.<sup>61</sup>

#### E. Déclarations, conférence préparatoire et audition

L'expropriant et l'exproprié, ainsi que les locataires et les occupants de bonne foi doivent produire au dossier une déclaration indiquant en détail le montant que l'un offre et que l'autre réclame. La production de cette déclaration est facultative avant l'expiration du délai pour contester le droit à l'expropriation ou avant la date du rejet de la contestation mais elle devient obligatoire pendant les trente jours qui suivent ce délai. Si une partie ne produit pas sa déclaration dans le délai, l'autre partie peut procéder *ex-parte*.<sup>62</sup> La cause est ensuite mise au rôle.<sup>63</sup>

Une procédure de conférence préparatoire est prévue sur les moyens de concilier les points de vue des parties ou, le cas échéant, sur l'opportunité de définir les points véritablement en litige, d'admettre des faits ou documents ou d'amender les actes de procédure. Les ententes et décisions qui y sont prises sont rapportées dans un procès-verbal signé par les parties, leurs procureurs et l'un des membres du tribunal; elles gouvernent pour autant l'instruction devant le tribunal, à moins que celui-ci ne permette d'y déroger pour prévenir une injustice.<sup>64</sup> Si l'entente faite à cette conférence met fin à la réclamation, le dossier est alors transmis à une division du

---

57. Voir aussi: G. DORION et R. SAVARD, *op. cit. supra*, note 35, pp. 132-133.

58. *Péloquin v. Boucherville*, (1969) C.S. 503.

59. *Boucherville v. Jaybalt Corp.*, (1965) C.S. 611; *B.F. Guité Inc. v. P.g. Québec*, *supra*, note 7.

60. *C.S.R. de Tilly v. Abel Skiver Farm Corp.*, (1973) C.A. 5.

61. *Landreville v. Boucherville*, *supra*, note 54.

62. Art. 46.

63. Art. 47; *Règles de pratique*, arts 24 à 31a.

64. Art. 47.

Tribunal aux fins de rendre une ordonnance confirmant cette entente. Si l'entente n'est que partielle la cause demeure au rôle général et ensuite au rôle définitif.<sup>65</sup> Les règlements hors le tribunal sont régis par l'article 46 des *Règles de pratique* et le Tribunal de l'expropriation estime qu'il a perdu juridiction pour fixer l'indemnité d'expropriation si un accord de gré à gré ou une transaction intervient entre l'autorité expropriante et l'exproprié, ce qui met fin à l'instance devant lui.<sup>66</sup>

La cause est alors entendue par une division du Tribunal. Les règles de la preuve sont celles suivies à la Cour supérieure sous réserve de la *Loi sur l'expropriation*. L'expropriant a le fardeau de la preuve en ce qui concerne la partie de l'indemnité afférente à la valeur de l'immeuble ou du droit réel exproprié. L'exproprié a le fardeau de la preuve s'il s'agit d'une entreprise, d'un fonds de commerce ou d'un fonds industriel ainsi qu'en ce qui concerne toute partie de l'indemnité autre que celle afférente à la valeur de l'immeuble ou du droit réel exproprié ce qui est le cas pour les dommages.<sup>67</sup> En pratique, lorsque des dommages sont réclamés la cause fait l'objet de deux enquêtes distinctes: d'abord sur la valeur du bien et ensuite sur la nature et le quantum des dommages.<sup>68</sup> Il faut également se rappeler, comme on l'a vu plus haut, que plusieurs des dispositions du *Code de procédure civile* sont rendues applicables au Tribunal de l'expropriation par la *Loi sur l'expropriation* et les *Règles de pratique*.

Lorsque les parties ou leurs procureurs désirent utiliser un rapport d'expertise, il doit être déposé au greffe du tribunal au plus tard quinze jours avant la conférence préparatoire ou l'audition, suivant le cas, en 3 exemplaires plus autant d'exemplaires qu'il y a de parties intéressées.<sup>69</sup>

La sentence du Tribunal d'expropriation fixant une indemnité est rendue sous forme d'ordonnance.<sup>70</sup> Elle est homologuée par la Cour supérieure sur requête sommaire avec avis et sur dépôt d'une copie dûment certifiée de l'ordonnance au greffe de la Cour. Nulle

---

65. *Règles de pratique*, arts 43 et 44; sur le rôle et l'utilité de la conférence préparatoire voir: *L'Abbé v. P.g. Québec*, (1977) T.E. 56, à la p. 59.

66. *Commission scolaire de Bellechasse v. Chabot*, (1979) 1 T.E. 231; *Laval v. Pont-Viau Realities Inc.*, (1979) 1 T.E. 233; *Mont St-Hilaire v. Noiseux*, (1979) 1 T.E. 237.

67. Art. 48.

68. G. DORION et R. SAVARD, *op. cit. supra*, note 35, p. 152.

69. *Règles de pratique*, art. 32.

70. *Règles de pratique*, art. 48.

contestation ne peut être engagée sur une demande d'homologation. Une fois homologuée, l'ordonnance devient exécutoire comme tout autre jugement de la Cour supérieure. Il n'y a aucun appel du jugement de la Cour supérieure prononçant l'homologation mais on verra que l'ordonnance homologuée peut être appellable.<sup>71</sup>

Cependant, la Cour supérieure a récemment décidé qu'une requête en homologation peut toujours être contestée pour le motif que la loi ne prévoit pas l'homologation demandée. C'est le cas d'une ordonnance rendue en cours d'instance par le Tribunal de l'expropriation et pour laquelle aucune homologation n'est prévue.<sup>72</sup>

#### F. Prise de possession

Même si l'instance d'expropriation n'est pas complétée, l'expropriant peut avoir besoin de prendre possession des biens ou des droits réels immobiliers. C'est le cas par exemple d'une ville qui doit commencer des travaux sur les immeubles qu'elle exproprie. La *Loi sur l'expropriation* prévoit cette possibilité aux arts 49 à 51.

À toute époque après la production de son offre, l'expropriant peut prendre possession des biens expropriés s'il s'est écoulé trois mois depuis la signification de l'avis d'expropriation à l'exproprié, et s'il a versé à l'exproprié ou pour son compte une indemnité provisionnelle de 70% de son offre ou de 70% de l'évaluation municipale, suivant le montant le plus élevé. Dans le cas de l'expropriation d'un démembrement du droit de propriété le délai est de un mois et l'indemnité provisionnelle doit être au moins égale à 70% de l'offre.<sup>73</sup> Dans le cas de locataires ou d'occupants de bonne foi, l'indemnité provisionnelle comprend une indemnité forfaitaire équivalant à trois mois de loyer. Dans le cas de l'expropriation d'une exploitation agricole, d'un commerce ou d'une industrie, l'indemnité provisionnelle est fixée sommairement par le Tribunal de l'expropriation sur requête de l'expropriant ou de l'exproprié qui doit être entendue d'urgence.<sup>74</sup>

L'exproprié peut contester le droit de l'expropriant de prendre possession des biens expropriés, si l'expropriant n'a pas rempli les conditions de l'article 49. Cette contestation se fait par requête sommaire adressée à un juge de la Cour supérieure et signifiée à

---

71. *Loi sur l'expropriation*, arts 27 à 31.

72. *Laval v. Lajeunesse Development Corp.*, (1979) C.S. 535.

73. Art. 49.

74. Art. 51.

l'expropriant avant l'expiration des quinze jours qui suivent la date à laquelle l'expropriant l'a notifiée qu'il entendait prendre possession.<sup>75</sup>

Le délai de prise de possession de l'article 49 peut être prorogé par un juge de la Cour supérieure, sur requête, pour une période n'excédant pas neuf mois pour des motifs graves et s'il n'y a pas pour l'expropriant une urgence telle qu'un retard entraînerait un préjudice considérable. Le fardeau de la preuve est alors assumé par l'exproprié.<sup>76</sup>

À l'inverse, le juge de la Cour supérieure peut également, sur requête, autoriser la prise de possession par l'expropriant avant l'expiration du délai de 3 mois de l'article 49. Cette autorisation n'est possible que s'il y a pour l'expropriant une urgence telle que tout retard à la prise de possession entraînerait un préjudice considérable, si l'exproprié n'en souffre pas un préjudice irréparable et si le montant de l'indemnité provisionnelle a été payé, légalement offert ou déposé.<sup>77</sup>

Les dispositions concernant la prise de possession forcée s'appliquent à compter de la date à laquelle l'expropriant peut prendre possession du bien exproprié. Cependant, l'exproprié et le locataire peuvent demander que le montant déposé à titre d'indemnité provisionnelle soit distribué immédiatement sans préjudice à leur droit de réclamer une indemnité plus élevée.<sup>78</sup>

La Cour d'appel a rappelé que, même si le Tribunal de l'expropriation est saisi du dossier, la Cour supérieure a conservé sa juridiction en matière de possession préalable.<sup>79</sup>

### G. Désistement de l'expropriation

En tout temps avant paiement de l'indemnité provisionnelle d'expropriation, l'expropriant peut, avec l'autorisation du Tribunal de l'expropriation, se désister totalement ou partiellement. L'ordonnance du tribunal à cet effet doit être enregistrée, par dépôt, au bureau d'enregistrement où l'avis d'expropriation avait été enregistré. Sous réserve de l'enregistrement de cette ordonnance, le

---

75. Art. 49.

76. Art. 50.

77. *Idem*.

78. Arts 56, 57.

79. C.S.R. *Le Royer v. Larissa Development Corp.*, (1976) C.A. 222.

désistement rétroagit à la date de l'enregistrement de l'avis d'expropriation.<sup>80</sup>

En exerçant cette compétence, le Tribunal de l'expropriation a décidé qu'il jouissait d'une discrétion administrative quant à l'autorisation du désistement et que, même s'il y a accord entre les parties quant au désistement, il appartient au Tribunal d'accorder ou de refuser son autorisation au désistement en tenant compte tant de l'intérêt de l'exproprié que de l'intérêt public.<sup>81</sup> De la même façon, le Tribunal estime que l'article 55 est d'ordre public et que ni les parties, ni le Tribunal ne peuvent autoriser un désistement après le paiement de l'indemnité provisionnelle.<sup>82</sup>

Le deuxième alinéa de l'article 55 ajoute qu'au cas de désistement partiel, le Tribunal de l'expropriation fixe le montant de l'indemnité auquel l'exproprié a droit en tenant compte du désistement et accorde des dommages, s'il y a lieu, pour la partie dont l'expropriant s'est désisté. Malgré que les termes de cet article ne prévoient pas à première vue la juridiction du Tribunal de fixer une indemnité dans le cas d'un désistement total de l'expropriation, celui-ci a décidé que ce droit ressort de l'ensemble de la loi et il a conclu qu'en cas de désistement total le Tribunal de l'expropriation a juridiction pour fixer les dommages qui ont pu être causés à l'exproprié.<sup>83</sup> Si le Tribunal de l'expropriation ne s'estime pas lié par un accord des parties quant au désistement lui-même, en ce qui concerne l'indemnité à laquelle un exproprié peut avoir droit par suite du désistement, il estime que les parties ont toute la latitude nécessaire pour prendre arrangement à ce sujet, la *Loi sur l'expropriation* ne donnant au Tribunal aucun pouvoir de contrôle sur une entente de gré à gré hors la conférence préparatoire. Il s'agit alors d'une matière privée sur laquelle le Tribunal n'a pas à se prononcer, ayant perdu juridiction.<sup>84</sup>

## H. Transfert de propriété

L'expropriant devient propriétaire du bien exproprié par l'enregistrement au bureau d'enregistrement de la division où est situé l'immeuble ou droit réel à exproprier d'une copie du jugement

---

80. Art. 55, al. 1.

81. *C.U.Q. v. Rochette*, (1977) T.E. 19; *Trois-Rivières ouest v. Bolduc*, (1977) T.E. 25.

82. *Trois-Rivières ouest v. Bolduc*, (1977) T.E. 25.

83. *C.U.Q. v. Quezel*, (1976) 2 R.J.T.E. 259; *C.U.Q. v. Rochette*, (1977) T.E. 19.

84. *C.U.Q. v. Rochette*, (1977) T.E. 19, pp. 22-23.

homologuant la sentence du tribunal et des pièces qui établissent que le montant de l'indemnité a été payé, légalement offert ou déposé suivant les modalités prévues à l'article 53. Si le bien exproprié est grevé de droits réels enregistrés, l'expropriant peut déposer au greffe de la Cour supérieure le montant de l'indemnité avec, en outre, les intérêts pour une année. Ces droits réels sont purgés par l'enregistrement du récépissé de ce dépôt et les actions en résolution, en revendication et autres actions réelles sont transformées en un simple droit de créance contre l'exproprié. Le registraire est tenu de radier les droits ainsi purgés. Le montant déposé est distribué aux créanciers comme dans le cas d'une saisie-exécution immobilière et la créance de l'exproprié est assimilée à celle du vendeur.<sup>85</sup>

### I. Appels

Une ordonnance homologuée du Tribunal de l'expropriation est susceptible d'appel en Cour d'appel s'il s'agit d'une ordonnance fixant l'indemnité définitive d'expropriation ou l'indemnité payable à la suite de l'imposition d'une réserve pour fins publiques et si les dépositions devant le tribunal ont été prises en sténographie. Ainsi, une ordonnance incidente ou interlocutoire du Tribunal n'est pas susceptible d'appel.<sup>86</sup>

Il y a droit d'appel de plein droit pour l'exproprié, le propriétaire de l'immeuble ou le titulaire du droit exproprié, lorsque l'indemnité qui lui est accordée est au moins mille dollars inférieure à celle qu'il avait réclamée et, pour l'expropriant ou celui qui a imposé la réserve, lorsque l'indemnité excède d'au moins mille dollars le montant qu'il avait offert.<sup>87</sup>

Même lorsque le critère pécuniaire ne peut être rencontré, l'ordonnance homologuée est aussi susceptible d'appel sur toute question de droit ou de compétence ainsi que sur toute autre question de la juridiction du tribunal, avec la permission de deux juges de la Cour d'appel, lorsque suivant l'opinion de ces juges, la question en jeu en est une qui devrait être soumise à la Cour d'appel.<sup>88</sup>

L'appel est régi par les dispositions des articles 491 à 525 du *Code de procédure civile*.<sup>89</sup> L'inscription en appel doit être produite

---

85. Art. 54.

86. *Comisión de transport de Laval v. Pesant*, (1974) C.A. 88.

87. Art. 32, al. 2.

88. Art. 32, al. 3.

89. Art. 32 *in fine*.

au greffe du Tribunal de l'expropriation et il faut y annexer copie certifiée du jugement de la Cour supérieure homologuant l'ordonnance dont il y a appel.<sup>90</sup> Cependant, même si le délai d'appel était expiré, la Cour d'appel a permis d'amender une inscription en appel qui avait été produite au greffe de la Cour supérieure plutôt qu'au greffe du Tribunal de l'expropriation.<sup>91</sup>

La Cour d'appel s'est toujours montrée réservée dans ses interventions comme tribunal d'appel, dans les décisions du Tribunal de l'expropriation et de la Régie des services publics à laquelle il a succédé. Cette retenue judiciaire vient du fait que la Cour d'appel a reconnu qu'en confiant aux membres du Tribunal le soin de fixer l'indemnité à laquelle un exproprié peut avoir droit, le législateur a voulu que les causes en expropriation soient entendues par des gens ayant des connaissances techniques et une expérience particulière. Pour ce motif, les décisions du Tribunal en matière d'expropriation ne doivent être modifiées que dans les cas où la fixation de l'indemnité est manifestement insuffisante ou excessive, ou encore lorsque la décision est erronée sur un principe de droit.<sup>92</sup> De plus, la Cour d'appel a récemment rappelé que, même si le Tribunal a adopté une mauvaise méthode pour en arriver à une évaluation, sa conclusion doit être maintenue par les tribunaux d'appel si elle est raisonnablement exacte.<sup>93</sup> Cependant, la Cour d'appel va intervenir dans le cas d'erreur de droit, surtout s'il est susceptible d'en résulter une injustice.<sup>94</sup> Il en est de même dans le cas d'une erreur manifeste de fait.<sup>95</sup>

## 5. L'indemnité

### A. Le droit à l'indemnité

L'expropriation sans indemnité n'est pas illégale et le droit à une indemnité n'est pas un droit absolu. Ce droit peut être enlevé par une disposition de la loi.<sup>96</sup> Cependant, il y a une présomption contre

---

90. *Règles de pratique*, art. 50.

91. *Consumer Metal Corp. v. Province de Québec*, (1975) C.A. 851.

92. *Dubrofsky v. Montréal*, (1971) C.A. 419; *Yves Germain Inc. v. Ministre de la Voirie*, (1974) C.A. 184, 187.

93. *Montréal v. Lerner*, (1979) C.A. 152, 153, juge Paré citant *Yves v. Province du Manitoba*, (1970) R.C.S. 465.

94. *Cie de Sable Ltée v. B.A.E.Q.M.*, (1977) C.A. 165; *Valois v. P.g. Québec*, (1977) C.A. 449.

95. *Ministre des Affaires culturelles v. Immeubles Finlay Inc.*, (1976) R.P. 289 (C.A.).

96. *Melcar v. Ministre de la Voirie*, (1970) R.C.S. 421 conf. (1966) B.R. 423.

l'expropriation sans indemnité et l'intention de confisquer la propriété privée sans indemnité payable ne peut être imputée au législateur à moins que cette intention ne soit exprimée dans des termes clairs et sans équivoque. Si la loi est silencieuse, les tribunaux vont appliquer le principe d'interprétation à l'effet que, sauf si ses termes l'exigent, une loi ne doit pas être interprétée de manière à déposséder une personne de ses biens sans indemnisation et ils vont décider en faveur de l'indemnisation.<sup>97</sup> Au Québec, l'article 407 du *Code civil* a été interprété comme énonçant la règle générale qu'une indemnité est payable au cas d'expropriation à moins que la loi n'énonce clairement que l'expropriation se fait sans indemnité.<sup>98</sup>

### B. La date de l'évaluation

Une question très importante relativement à l'indemnité d'expropriation est celle de la date à laquelle la propriété doit être évaluée. En effet, il peut s'écouler un long délai entre la signification d'un avis d'expropriation et le transfert de propriété. Les fluctuations de valeur de la propriété expropriée peuvent se refléter sur l'indemnité d'expropriation selon la date à laquelle se fait l'évaluation. De plus, la détermination de cette date a un impact direct sur le calcul des intérêts.

La règle générale c'est que les biens expropriés doivent être évalués à leur valeur au moment de l'expropriation.<sup>99</sup> En pratique, la *Loi sur l'expropriation* étant muette sur cette question, le Tribunal de l'expropriation applique la règle que l'indemnité doit être évaluée au moment où, à toutes fins pratiques, l'exproprié est dépouillé de la possession de son immeuble, où il doit se procurer un autre bien équivalent pour pouvoir rétablir sa situation. S'il y a eu prise de possession préalable, c'est à cette date que doit être évaluée l'indemnité d'expropriation et, au cas contraire, étant donné que le transfert de propriété ne s'effectuera que sur enregistrement de l'ordonnance du Tribunal c'est à la date la plus rapprochée de celle de son ordonnance que va se placer le Tribunal pour l'évaluation des biens expropriés et cette date c'est celle de l'audition.<sup>100</sup>

---

97. *Manitoba Fisheries Ltd v. La Reine*, (1979) 1 R.C.S. 101.

98. *Ouellette v. Montréal*, (1932) 70 C.S. 95, 101; G.S. CHALLIES, *The Law of Expropriation*, (2d) Montréal, Wilson & Lafleur, 1963, p. 82; *Fair Deal Realty Corp. v. Montréal*, (1976) C.A. 809, 812.

99. *At the Time of Taking: Cedar Rapids Mfg and Power Co v. The King*, (1914) A.C. 569, 576.

100. *Laval v. Dame Monette-Fortin*, (1974) 1 R.J.T.E. 121, 123 à 131; G. DORION et R. SAVARD, *op. cit. supra*, note 35, pp. 181-183.

### C. Règles générales sur l'indemnité d'expropriation

En matière d'expropriation, l'indemnité payable doit, autant que possible viser à replacer le propriétaire exproprié dans la même situation financière qu'avant l'expropriation, pourvu que le dommage, la perte ou la dépense à l'égard desquels une indemnité est réclamée soit directement attribuable à l'expropriation.<sup>101</sup> En effet, ce n'est pas un prix, c'est une indemnité qui est due à l'exproprié et elle doit le dédommager complètement du préjudice que lui cause l'expropriation.<sup>102</sup>

En conséquence de ce principe, il faut se rappeler que le Tribunal de l'expropriation doit déterminer une indemnité payable et non un prix de vente et, qu'à ce titre, il n'est lié ni par l'offre de l'expropriant, ni par les chiffres de l'exproprié, ni par l'opinion des experts de l'une ou l'autre des parties ni même par l'opinion des experts désignés par le Tribunal.<sup>103</sup> Cependant, si l'exproprié a le droit à une compensation intégrale, il ne doit pas s'enrichir par l'expropriation.<sup>104</sup> Ainsi, s'il n'y a aucun préjudice résultant de l'expropriation, il n'y aura pas d'indemnité ou elle ne sera que symbolique.<sup>105</sup>

Pour la détermination de l'indemnité, on doit tenir compte de la valeur de la propriété pour l'exproprié et non pour l'expropriant. Ainsi, si une ville veut exproprier une carrière pour en faire un parc, elle ne peut offrir un dollar d'indemnité pour le terrain pour le motif que les frais de remplissage pour en faire un parc coûteraient plus cher à la ville que la valeur du terrain.<sup>106</sup> Il découle du même principe que le montant à payer doit être calculé selon l'usage le plus rémunérateur et le plus approprié pour la propriété expropriée<sup>107</sup> mais également en tenant compte des restrictions légales et servitudes affectant la propriété.<sup>108</sup>

C'est l'article 58 de la *Loi sur l'expropriation* qui détermine la règle générale au cas d'expropriation faite en vertu de cette loi;

---

101. *C.C.N. v. McFarland Construction Co. Ltd.*, (1974) R.C.S. 1088.

102. *Robitaille v. Regem*, (1950) B.R. 610, 614-615.

103. *Yves Germain Inc. v. Ministre de la Voirie*, *supra*, note 92; *Club athlétique Champlain v. Ministre de la Voirie*, (1979) C.A. 161; *Montréal v. Lerner*, *supra*, note 93.

104. *Jutras v. Ministre de la Voirie*, (1966) R.C.S. 732.

105. *C.U.M. v. The Mercantile Bank of Canada*, (1978) 1 T.E. 1.

106. *Landreville v. Boucherville*, (1978) 2 R.C.S. 801, 812-813; *Cedar Rapids Mfg and Power Co. v. The King*, *supra*, note 99.

107. *St. John Priory v. St. John*, (1972) R.C.S. 746.

108. *P.g. Québec v. Hébert*, (1967) R.C.S. 690.

l'indemnité est fixée d'après la valeur du bien exproprié et le montant des dommages qui résultent directement de l'expropriation. Cependant, la *Loi sur l'expropriation* contient des dispositions particulières relativement à l'indemnité et accorde certains pouvoirs précis à l'expropriant, à l'exproprié et au Tribunal de l'expropriation. Ainsi, en vertu de l'article 59, lorsque, par suite de l'expropriation d'une partie seulement d'un immeuble ou d'un ensemble d'immeubles contigus destinés ou servant à une exploitation commune, la partie qui reste acquiert une plus-value immédiate, celle-ci est compensée, jusqu'à concurrence avec les dommages que subit l'exproprié. Il faut d'abord remarquer que cette compensation n'a lieu qu'avec les dommages et non avec l'autre élément de l'indemnité d'expropriation qui est la valeur du bien exproprié. De plus, le Tribunal de l'expropriation a déjà décidé que cette compensation ne joue que lorsque la plus-value bénéficie à l'exproprié seul et non également à ses voisins qui profitent de l'expropriation sans la subir.<sup>109</sup> Les articles 60 à 63 de la *Loi sur l'expropriation* permettent, pour leur part, au Tribunal de l'expropriation d'ordonner le déplacement d'une construction sise sur le terrain qui fait l'objet de l'expropriation ou même le déplacement de constructions situées hors de l'emprise sur un autre terrain à condition que cet autre terrain appartienne aussi à l'exproprié et à condition que le déplacement ait pour effet de réduire le coût de l'expropriation. Cette obligation est imposée en principe à l'exproprié mais il a droit à une indemnité à cette fin. Si l'exproprié ne se conforme pas à l'ordonnance dans le délai imparti l'expropriant peut alors faire exécuter lui-même les travaux.

L'article 64 permet à l'expropriant, afin de diminuer le coût de l'expropriation, d'offrir à l'exproprié, pour tenir lieu d'indemnité totale ou partielle, un autre immeuble qui appartient à l'expropriant et qui peut servir à rétablir la situation de l'exproprié. À cette fin, l'expropriant peut même exproprier un immeuble adjacent. Quant à l'exproprié, lorsque la partie restante de son immeuble, après l'expropriation d'une autre partie du même immeuble, n'est plus utilisable aux fins auxquelles elle pourrait normalement être utilisée, il peut demander au Tribunal de l'expropriation d'ordonner l'expropriation de l'immeuble au complet. Il en est de même d'une ferme si l'expropriation partielle compromet sérieusement son exploitation.<sup>110</sup>

---

109. *Rivière-du-Loup v. Lebel*, (1975) 2 R.J.T.E. 366, 375.

110. Art. 65; G. DORION et R. SAVARD, *op. cit. supra*, note 35, pp. 205-209.

#### D. Fardeau de la preuve

L'expropriant a le fardeau de la preuve en tout ce qui concerne la partie de l'indemnité afférente à la valeur de l'immeuble ou du droit réel exproprié. L'exproprié a le fardeau de la preuve s'il s'agit d'une entreprise, d'un fonds de commerce ou d'un fonds industriel ainsi qu'en ce qui concerne toute partie de l'indemnité autre que celle afférente à la valeur de l'immeuble ou du droit réel exproprié.<sup>111</sup> L'exproprié a donc le fardeau de la preuve en ce qui concerne les dommages et le Tribunal de l'expropriation a récemment refusé d'accorder un montant de dommages offert par l'expropriant pour le motif que l'exproprié n'avait produit aucune réclamation à ce chapitre. En conséquence, il a estimé qu'il n'avait pas le pouvoir d'adjuger *ultra-petita* et d'accorder le montant offert mais pour lequel l'exproprié n'avait fait aucune réclamation.<sup>112</sup>

#### E. Détermination de la valeur du bien: les grandes méthodes

En principe, l'indemnité doit comprendre au moins la valeur marchande du bien exproprié. On verra plus loin qu'elle peut comprendre plus que la valeur marchande lorsque l'exproprié établit que l'immeuble a une valeur spéciale pour son propriétaire. La valeur marchande s'établit en recherchant le prix qu'un vendeur, qui n'est pas obligé de vendre et qui n'est pas dépossédé malgré lui, mais qui désire vendre, réussira à obtenir d'un acheteur qui n'est pas obligé d'acheter mais qui désire le faire.<sup>113</sup>

Cette recherche de la valeur marchande se fait par preuve d'expert devant le Tribunal de l'expropriation, surtout par des évaluateurs professionnels. Rappelons à ce sujet que l'article 32 des *Règles de pratique du Tribunal de l'expropriation* précise que si les parties utilisent un rapport d'expertise, elles doivent au plus tard quinze jours avant la date fixée pour l'enquête et l'audition déposer ce rapport au greffe en trois exemplaires plus autant d'exemplaires qu'il y a de parties intéressées. Même s'il s'agit de questions techniques exigeant des connaissances spécialisées en évaluation il est quand même important pour l'avocat de connaître les grands principes qui président à l'évaluation des biens expropriés.

De façon générale, trois grandes méthodes sont utilisées pour établir la valeur marchande du bien exproprié. La méthode la plus

---

111. Art. 48, al. 3.

112. *Héritiers de feu Jasper White v. P.g. Québec*, (1978) 2 T.E. 173, 175.

113. *Gagetown Lumber v. The King*, (1957) R.C.S. 44.

fréquemment utilisée est celle de la parité, également connue sous le nom de méthode de l'étude du marché ou méthode comparative. Cette méthode est essentiellement fondée sur l'étude des prix de vente de propriétés avoisinantes comparables à la propriété expropriée. Cette méthode s'utilise surtout lorsqu'il est possible d'obtenir un coût à l'unité, par exemple au pied carré, dans le cas de terrains vacants ou même de résidences unifamiliales.

Les difficultés de cette méthode tiennent fondamentalement au choix des ventes qui peuvent constituer des transactions comparables. Seront écartées par le Tribunal de l'expropriation les ventes de propriétés qui ne sont pas similaires à la propriété expropriée, qui sont trop éloignées, trop anciennes ou qui n'ont pas été faites dans des circonstances normales.<sup>114</sup> De plus, des facteurs de correction peuvent être utilisés pour tenir compte des différences entre les propriétés comparées. Il faut rappeler ici que le Tribunal de l'expropriation peut utiliser sa propre connaissance des valeurs foncières pour évaluer l'indemnité à partir de son expérience.<sup>115</sup>

La seconde méthode est celle du coût, soit le coût de reproduction lorsqu'il s'agit d'évaluer le coût de reproduction exacte de la bâtisse expropriée avec les mêmes matériaux, ou le coût de remplacement lorsqu'on recherche le coût d'une bâtisse construite avec d'autres matériaux mais assurant la même utilité que la bâtisse expropriée. De cette valeur de reproduction ou de remplacement est déduite une valeur de dépréciation correspondant à celle de l'immeuble exproprié. Cette méthode s'utilise surtout pour l'évaluation d'un bâtiment lorsqu'il n'y a pas de marché ou pas de marché comparable pour évaluer l'immeuble selon la méthode de parité. Cette méthode implique une évaluation séparée pour la bâtisse et le terrain qui va être évalué suivant la méthode de parité.<sup>116</sup>

La troisième méthode dite du revenu ou méthode par la valeur économique est utilisée dans le cas de commerces ou d'entreprises ou lorsqu'il s'agit de l'évaluation d'une bâtisse qui produit un revenu. Cette méthode consiste essentiellement à déterminer le revenu net

114. À titre d'exemple: *Sherbrooke v. Mabel*, (1965) R.L. 1 (R.S.P.); *Dorval v. Elmcrest Realities Ltd.*, (1974) 2 R.J.T.E. 102 *conf.* par la Cour d'appel, C.A.M. no 09-001164-748, le 3 mars 1977.

115. *Ste-Foy v. Société immobilière Enic Inc.*, *supra*, note 35. Sur cette méthode, voir: E.C. TODD, *The Law of Expropriation and Compensation in Canada*, Toronto, Carswell, 1976, pp. 151-166.

116. Pour un exemple: *Toronto v. Samuel Son & Co. Ltd.*, (1963) R.C.S. 175; *Chalet du Baril Inc. v. P.g. Québec*, (1978) 1 T.E. 122 (en appel); voir aussi E.C. TODD, *op. cit. supra*, note 115, pp. 173-179.

annuel produit par la propriété ou l'entreprise et à capitaliser ce revenu à un taux approprié de façon à déterminer la valeur de l'immeuble. Cette valeur est le prix qu'un acquéreur verserait pour la propriété en considérant le revenu qu'il peut en tirer. La détermination du revenu net et le facteur de capitalisation sont les grandes difficultés qui résultent de l'emploi de cette méthode.<sup>117</sup> Cependant, en l'absence d'états financiers véritables à cause de données économiques fragmentaires fournies sur les opérations commerciales et de l'impossibilité d'avoir un tableau économique véritable de l'entreprise ou encore s'il faut faire des ajustements qui se fondent sur des conjectures, alors, il faut renoncer à la méthode du revenu et recourir à la méthode d'évaluation par le coût de remplacement.<sup>118</sup>

#### F. Valeur spéciale et valeur potentielle

En matière d'indemnité d'expropriation, il faut distinguer entre la valeur potentielle, valeur d'avenir ou *special adaptability* et la valeur spéciale au propriétaire ou *special value to the owner*.

On a déjà vu qu'il faut tenir compte de la valeur de la propriété pour l'exproprié et non l'expropriant et que l'indemnité, en ce qui concerne la valeur du bien doit être calculée selon l'usage le plus rémunérateur et le plus approprié pour le bien exproprié. Or, l'exproprié a droit non seulement à la valeur des possibilités déjà réalisées sur sa propriété mais également à la valeur actuelle de ses possibilités futures. La valeur potentielle se fonde sur une utilisation possible ou probable de l'immeuble exproprié dans l'avenir, *autre* que l'utilisation qui en est faite au moment de l'expropriation.<sup>119</sup> En conséquence, si le terrain est évalué en tenant compte de sa valeur potentielle pour une utilisation autre que l'utilisation actuelle, aucune indemnité ne sera accordée pour les bâtisses et améliorations qui seraient inutiles et devraient être démolies par un acheteur désireux d'utiliser le terrain pour ce nouvel usage.<sup>120</sup>

117. Pour des exemples: *A.G. Québec v. Aubin*, (1967) B.R. 306 (désistement d'appel en Cour suprême le 22.03.67); *C.E.C.Q. v. Lajeunesse*, (1978) 1 T.E. 141; *Montréal v. Bisson*, (1978) 2 T.E. 407; voir aussi E.C. TODD, *op. cit. supra*, note 115, pp. 167-173.

118. *Kraft Construction Co. v. Winnipeg*, (1972) R.C.S. 289; *Tremblay v. Jonquière*, (1978) 1 T.E. 151; *Coté v. P.g. Québec*, (1978) 2 T.E. 278 (en appel).

119. G. S. CHALLIES, "Quelques problèmes d'expropriation", (1961) 21 *R. du B.* 165, 175; *St John Harbour Bridge Authority v. J.M. Driscoll Ltd*, (1968) R.C.S. 633, 638.

120. *St John Harbour Bridge Authority v. J.M. Driscoll Ltd*, *supra*, note 119, pp. 641-642; *Dorval v. Elmcrest Realities Ltd*, *supra*, note 114.

Cette valeur potentielle, même si elle repose sur un usage futur de l'immeuble, doit s'apprécier au moment de l'expropriation. Par conséquent, on ne peut pas évaluer la propriété expropriée comme si cette potentialité future était déjà réalisée. Cette potentialité augmente la valeur actuelle du terrain et c'est sa valeur présente, au moment de l'expropriation, qui doit être évaluée. En d'autres mots combien un acheteur serait-il prêt à payer actuellement pour cette valeur potentielle future?<sup>121</sup> Il en résulte donc que cette valeur potentielle ou cette valeur d'avenir va être incluse dans la valeur marchande de la propriété.<sup>122</sup>

Il faut que les probabilités ou potentialités d'avenir ne soient pas trop éloignées, car le tribunal ne peut se baser sur de simples conjectures.<sup>123</sup> De plus, le Tribunal de l'expropriation peut, dans son évaluation de la valeur potentielle d'un immeuble, tenir compte du temps requis pour la réaliser et déduire, dans le cas d'un lotissement futur, les frais à encourir évalués à partir de sa propre expérience.<sup>124</sup>

Quant à la valeur spéciale au propriétaire, elle signifie, qu'en outre de la valeur marchande, on accorde au propriétaire une indemnité supplémentaire pour sa propriété pour la valeur de convenance qui "se rattache à certains aménagements, à certaines commodités, à une combinaison des lieux plus ou moins avantageuse pour l'occupant et pour lui seul..."<sup>125</sup>

Cette valeur spéciale ne dépend pas d'un usage futur de l'immeuble mais bien de l'usage que le propriétaire fait de son immeuble au moment de l'expropriation.<sup>126</sup> De plus, à la différence de la valeur potentielle, le propriétaire d'une propriété expropriée ayant une telle valeur peut obtenir une indemnité qui excède la valeur marchande du bien. On a déjà vu qu'en règle générale un

---

121. E.C. TODD, *op. cit. supra*, note 115, p. 124; *R. v. Elgin Realty Co. Ltd.*, (1943) R.C.S. 49.

122. *Place Versailles Inc. v. Ministre de la Justice*, (1977) 2 R.C.S. 1118, 1128.

123. *Sherbrooke v. Mabel*, *supra*, note 114; *Zenith Co., assurance générale v. Ministre des Transports*, (1976) C.A. 218; *R. v. Coleman*, (1926) R.C.E. 121.

124. *Ste-Foy v. Société immobilière Enic Inc.*, *supra*, note 35; *Héritiers de Harvey v. Commission scolaire du Lac St-Jean*, (1970) C.A. 536.

125. E. PICARD, *Traité général de l'expropriation*, T. 1, 1875 cité par G.S. CHALLIES, "Quelques problèmes d'expropriation", *loc. cit. supra*, note 119, p. 172; voir aussi: *Leduc v. Michaud*, (1938) 78 C.S. 66, 68.

126. Voir les notes du juge Cooper dans *P.O.W. Investments Ltd v. Nova Scotia*, (1973) 5 L.C.R. 57, 59 *conf. par* (1975) 2 R.C.S. 86; E.C. TODD, *op. cit. supra*, note 115, p. 105.

propriétaire a droit à la valeur que son bien a pour lui en prenant comme base de calcul l'utilisation la meilleure et la plus profitable. Cela peut être la valeur marchande mais il se peut que ce soit davantage dans les cas où le terrain a pour celui qui le possède une valeur qu'il n'aurait pas pour un autre qui en ferait le même usage.<sup>127</sup> C'est le cas par exemple des réserves de bois d'une entreprise qui sont expropriées et pour lesquelles la Cour suprême a accordé une valeur spéciale parce que ces réserves se trouvaient près du moulin à scie de cette même entreprise et qu'elles étaient desservies par un réseau routier. Elles n'auraient pas eu la même valeur pour quelqu'un ne disposant pas des mêmes facilités pour traiter le bois coupé.<sup>128</sup> La perte d'une exemption de taxes qui s'attachait à l'immeuble exproprié constitue également pour le propriétaire un avantage qui lui est particulier et justifie une indemnité pour valeur spéciale qui dépasse le prix du marché.<sup>129</sup>

S'il est allégué qu'un bien a pour son propriétaire une valeur supérieure à sa valeur marchande, c'est ce dernier qui doit prouver les faits démontrant cette valeur, laquelle doit être appréciable en argent. Il ne suffit pas que le réclamant déclare qu'il serait prêt à payer une certaine somme plutôt que de se départir de son bien. Il lui faut prouver que certaines caractéristiques du bien exproprié lui confèrent, pour son propriétaire, une valeur particulière du point de vue économique; aucune valeur ne peut être attribuée à l'attachement sentimental du propriétaire à son bien.<sup>130</sup>

### G. Influence des règlements d'urbanisme sur l'indemnité d'expropriation

Les plans et règlements d'urbanisme, en particulier les règlements de zonage, ont une grande importance dans la détermination des indemnités d'expropriation, surtout quant à l'évaluation des biens expropriés mais ils posent également certains problèmes dont il faut tenir compte.

Le zonage en vigueur va être utilisé pour la détermination de l'usage le meilleur et le plus profitable de la propriété expropriée.<sup>131</sup>

---

127. *C.C.N. v. Hobbs*, (1970) R.C.S. 337, 339.

128. *Gagetown Lumber Co. v. R.*, *supra*, note 113.

129. *Montréal v. I.L.G.W.U. Center Inc.*, (1974) R.C.S. 59, 77-81; voir aussi: *Yves v. Province du Manitoba*, *supra* note 93; *Montréal v. Miron*, (1972) C.A. 337.

130. *C.C.N. v. Hobbs*, *supra*, note 127, 340-341.

131. À titre d'exemple: *Hull v. Brunet*, (1977) T.E. 94; *Ville de l'Ancienne Lorette v. Paquet*, (1978) 2 T.E. 323; *Bouvier v. P.g. Québec*, (1970) C.A. 643.

Cependant, dans le cas d'un zonage pour fins de parc ou d'utilité publique (zone institutionnelle) même si le Tribunal de l'expropriation n'a pas juridiction pour décider de sa légalité, il fera alors abstraction de ce zonage pour la détermination de l'indemnité et évaluera le terrain ainsi zoné à partir des valeurs des terrains contigus suivant les zonages les affectant.<sup>132</sup> Dans certains cas, le règlement de zonage pourra également être écarté s'il est établi qu'il a été adopté à l'instigation de l'autorité expropriante et qu'il fait partie du mécanisme même de l'expropriation.<sup>133</sup>

Une autre difficulté vient de l'évaluation des probabilités d'obtenir une modification de la réglementation de zonage pour une utilisation plus rentable afin de déterminer la valeur potentielle de l'immeuble exproprié. En effet, la Cour suprême dans l'arrêt *Métro Toronto v. Valley Improvement Ltd*,<sup>134</sup> a reconnu que, dans la détermination de la valeur potentielle de la propriété, la probabilité d'un rezonage vers une utilisation plus rentable devait être prise en considération. Selon la Cour d'appel, on ne peut exiger la preuve d'une certitude absolue d'un changement de zonage tandis qu'une pure possibilité n'est pas suffisante pour accorder à l'exproprié la valeur que le terrain aurait après la modification. Il faut donc considérer, selon la preuve, quelle est la *probabilité* de ce changement et l'effet que le changement de zonage aurait sur la valeur de la propriété pour l'exproprié. Cette preuve d'une réussite éventuelle dans les démarches pour obtenir une modification au zonage doit être appréciée selon la balance des probabilités et le Tribunal de l'expropriation fait une erreur en droit s'il exige la preuve d'une certitude quasi absolue d'un changement de zonage.<sup>135</sup> Une simple possibilité hypothétique ou éloignée d'une modification de zonage ne justifiera pas d'accorder à l'exproprié la valeur potentielle actuelle de son immeuble.<sup>136</sup>

132. *Commission scolaire de Jacques Cartier v. Trilon Construction (1966) Ltd*, (1978) 2 T.E. 298, 299-300; *P.g. Québec v. Dufour*, (1978) 2 T.E. 245, 247-248.

133. *Kramer v. Wascana Centre Authority*, (1967) R.C.S. 237; *Re Gibson and City of Toronto*, (1913) 11 D.L.R. 529 (Ont. C.A.); *Re Burkay Properties Ltd and Wascana Centre Authority*, (1972) 2 L.C.R. 9 (Sask. C.A.) renversé sur un autre motif (1973) 4 L.C.R. 59 (C.S.C.); *St-Georges ouest v. Succession Thibodeau*, (1976) 1 R.J.T.E. 116, 126-128 (en appel); G. DORION et R. SAVARD, *op. cit. supra*, note 35, pp. 178-179; D.F. POTTER, "Compensation on Expropriation: the Effect of Zoning and other Land Use Restrictions on the Award", (1977) 3 *Dalhousie L.J.* 775.

134. (1963) R.C.S. 15.

135. *Ivanhoe Corp. v. Corp. des écoles secondaires de Chambly, C.A.M.*, no 11956, 8 mars 1973.

136. *Zenith Co., assurance générale Inc. v. Ministre des Transports*, (1976) C.A. 218.

Le Tribunal de l'expropriation, dans des décisions récentes, a refusé d'accorder une indemnité à l'égard d'un bâtiment exproprié et même du commerce qui y était exercé pour le motif qu'il n'était pas conforme au règlement de zonage en vigueur et qu'en conséquence l'indemnité réclamée par l'exproprié résultait d'une situation de tolérance, d'une opération illicite, illégale dont les droits ne sont pas juridiquement protégés.<sup>137</sup> La Cour d'appel a subséquemment décidé que le Tribunal de l'expropriation n'avait pas excédé sa juridiction en décidant qu'il n'y avait aucune valeur indemnifiable à la bâtisse et au commerce dans une telle situation mais elle a clairement laissé ouverte la question de savoir si effectivement la bâtisse et le commerce n'avaient aucune valeur dans telle situation car, saisie d'un appel portant sur la seule question de l'excès de juridiction, elle n'avait pas à trancher la question de fond:

"En arrivant à cette conclusion, il est évident que je n'entends conclure sur rien d'autre que la question en litige concernant l'excès de juridiction que le Tribunal aurait, de l'avis de l'exproprié, commis. Tout spécialement je n'entends pas conclure ici prématurément que l'ordonnance dont il s'agit est bien fondée et que le Tribunal a eu raison d'enlever toute valeur à la bâtisse et au commerce de l'exproprié. C'est là une question qui ne peut, le cas échéant, être débattue que par voie d'appel en vertu de l'article 31 de la *Loi de l'expropriation*."<sup>138</sup>

Il faut donc considérer comme étant toujours ouverte la question de savoir si un immeuble qui contrevient au règlement de zonage a perdu toute sa valeur au cas d'expropriation d'autant plus qu'il existe des précédents pour supporter une position plus nuancée que celle exprimée par le Tribunal de l'expropriation.<sup>139</sup>

#### H. L'indemnité aux locataires

La *Loi sur l'expropriation* dispose que l'indemnité due au locataire ou occupant de bonne foi est fixée d'après les dommages qui lui résultent directement de l'expropriation.<sup>140</sup> Dans le cas du locataire ou occupant qui occupe une résidence, l'indemnité est

137. *Restaurants et Motels Châtelains International Ltée v. P.g. Québec*, (1976) 1 R.J.T.E. 19; *Martel-Rochette v. P.g. Québec*, (1978) 1 T.E. 202; voir aussi *Bélangerv. P.g. Québec*, (1978) 2 T.E. 473.

138. *P.g. Québec v. Restaurants et Motels Châtelaine International Ltée*, (1977) C.A. 454, notes du juge Paré à la p. 462.

139. *Lalande-Dagenais v. The Queen*, (1958) R.C.E. 159, 166-168; G.S. CHALLIES, "Quelques problèmes d'expropriation", *loc. cit. supra*, note 119, p. 167; *C.M.M.T. v. P.g. Québec*, (1972) C.A. 102, 104.

140. Art. 66.

forfaitairement fixée à une somme égale à trois mois de loyer et aux frais de déménagement, à moins que le locataire ou occupant ne démontre que les dommages qu'il a subis ne s'élèvent à une somme supérieure.<sup>141</sup>

Avant l'entrée en vigueur de la *Loi sur l'expropriation* seul le locataire en vertu d'un bail opposable au tiers acquéreur pouvait faire valoir son recours en dommages devant la Régie des services publics.<sup>142</sup> Les autres locataires devaient faire valoir leur recours devant le Tribunal de droit commun.<sup>143</sup> Depuis le premier avril 1976 le Tribunal de l'expropriation a juridiction pour adjuger sur l'indemnité de tout locataire ou occupant de bonne foi.<sup>144</sup>

### I. Les dommages

L'indemnité comprend non seulement la valeur du bien exproprié mais aussi les dommages résultant directement de l'expropriation.<sup>145</sup> Il faut rappeler ici qu'en matière de dommages le fardeau de la preuve repose sur l'exproprié.<sup>146</sup>

Il serait inutile de tenter d'énumérer tous les chefs de dommages indemnisables à la suite d'une expropriation. Cependant, il faut noter que seuls les dommages résultant directement de l'expropriation sont visés par l'article 58. En conséquence, le Tribunal de l'expropriation estime qu'il n'a pas juridiction lorsque les dommages ne résultent pas directement de l'expropriation mais résultent plutôt de l'exécution ou de la non-exécution de travaux publics par l'autorité expropriante.<sup>147</sup> Cependant, si les dommages résultant de travaux tombent sous la portée de l'article 88 de la *Loi de la voirie*<sup>148</sup>, le recours particulier peut être joint au recours en

---

141. Art. 67.

142. Ancien art. 782 C.p.c.

143. *Adler v. P.g. Québec*, (1968) C.S. 28, mod. par (1968) B.R. 957; *C.M.M.T. v. P.g. Québec*, *supra*, note 139.

144. G. DORION et R. SAVARD, *op. cit. supra*, note 35, pp. 210-216. En ce qui concerne l'indemnité payable au locataire commerçant, en particulier les chefs d'indemnité payables au cas où l'expropriation entraîne le déplacement du fonds de commerce, on pourra consulter avec profit l'article de Me René-C. ALARY, "L'expropriation et le locataire commerçant", (1969) 29 R. du B. 286; voir aussi *Montréal v. City Bag Co. Ltd.*, (1978) 1 T.E. 3.

145. Art. 58.

146. Art. 48 al. 3; *Héritiers de feu Jasper White v. P.g. Québec*, (1978) 1 T.E. 173.

147. *Barbeau v. P.g. Québec*, (1977) T.E. 132; *Laprairie v. Moquin*, (1977) T.E. 186.

148. L.R.Q., c. V-8, art. 88.

fixation d'indemnité pour l'expropriation.<sup>149</sup> Le Tribunal de l'expropriation est d'avis qu'en matière d'expropriation il faut appliquer au dommage les mêmes règles qu'en droit civil: ainsi, le dommage doit être certain, raisonnablement probable et non possible seulement. Il peut être futur mais il doit quand même être certain ou raisonnablement probable.<sup>150</sup>

Parmi les dommages les plus fréquemment réclamés on peut signaler les frais de déménagement,<sup>151</sup> la perte du revenu,<sup>152</sup> le dommage de rapprochement, au cas d'une expropriation d'une lisière de terrain afin d'élargir une voie publique ce qui a pour effet de rapprocher la maison de la rue et du bruit et de la poussière<sup>153</sup> et le dommage au résidu, lorsque à cause d'une expropriation partielle le reste du terrain a été dévalué parce qu'il est devenu de forme irrégulière, est enclavé ou encore qu'il n'est plus conforme à la réglementation municipale.<sup>154</sup>

De plus, les frais d'experts sont considérés comme des dommages directs résultant de l'expropriation et indemnisables comme tels. Cependant, le Tribunal de l'expropriation peut refuser d'accorder les frais d'expertise réclamés ou les arbitrer si l'exproprié a engagé plus d'un expert sans justification ou si le travail de l'expert n'a pas été utile pour fixer l'indemnité.<sup>155</sup>

### J. Indemnités accessoires

Jusqu'en 1961, une indemnité supplémentaire de 10% pour dépossession forcée était presque toujours accordée. Cependant, la Cour suprême a décidé en 1961 que rien ne justifiait que cette indemnité soit automatique.<sup>156</sup> En fait, depuis cet arrêt, l'indemnité

---

149. G. DORION et R. SAVARD, *op. cit. supra*, note 35, pp. 186-187.

150. *Leblond v. Ministre des Transports*, (1974) 1 R.J.T.É. 96, 102.

151. *Trépanier v. Ministre des Transports*, (1977) T.E. 139; *Montréal v. City Bag Co.*, (1978) 1 T.E. 3.

152. *Commissaires d'école de St-Michel de Rougemont v. Chabot*, (1977) T.E. 31; *Montréal v. Bisson*, (1978) 2 T.E. 407.

153. *Caissy v. Ministre des Transports*, (1978) 1 T.E. 78.

154. *Trépanier v. Ministre des Transports*, *supra*, note 151, pp. 148-149; *Blainville v. Guimond*, (1977) T.E. 190.

155. *Leblanc v. P.g. Québec*, (1977) T.E. 108, 124-126; *Caissy v. Ministre des Transports*, *supra*, note 153, p. 84. Sur les dommages en général: G. DORION et R. SAVARD, *op. cit. supra*, note 35, pp. 183-192; G.S. CHALLIES, *op. cit. supra*, note 98, pp. 131 ss.

156. *Drew v. R.*, (1961) R.C.S. 614.

additionnelle n'est accordée que rarement lorsque la preuve révèle des dommages résultant de l'expropriation mais difficiles à évaluer d'une façon mathématique. C'est le cas, par exemple, lorsque l'expropriation prive l'exproprié d'un site exceptionnel ou d'un ensemble immobilier qu'il lui sera extrêmement difficile de remplacer ou de reconstituer.<sup>157</sup> Ce 10% est alors calculé sur la valeur totale de l'immeuble comprenant le terrain, les bâtiments et les améliorations.

En plus de l'intérêt au taux légal qui court en général à compter de la date de la prise de possession par l'expropriant ou à compter de la date de l'ordonnance, en l'absence de prise de possession, l'article 68 permet d'accorder une indemnité additionnelle calculée en appliquant un taux d'intérêt supplémentaire à l'indemnité totale conformément à cet article. Ce taux d'intérêt est actuellement fixé à 10%.<sup>158</sup>

Selon le Tribunal de l'expropriation, il s'agit d'une indemnité additionnelle et non d'intérêts additionnels et elle peut être accordée même lorsqu'elle n'a pas été spécifiquement demandée par l'exproprié.<sup>159</sup> Cette indemnité est accordée par le Tribunal lorsqu'il y a retard dans le dossier à procéder à la fixation de l'indemnité, lorsqu'il y a un délai considérable entre le moment de la prise de possession et le moment probable du paiement de l'indemnité, lorsqu'il n'y a eu aucun acompte versé ou que cet acompte est ridicule ou sans proportion avec les offres ou la valeur réelle du bien exproprié ou lorsque l'offre initiale de l'expropriant est insuffisante ou irréaliste en égard à la valeur réelle du bien. Le Tribunal peut aussi l'accorder pour tenir compte de la dévaluation rapide du dollar ou d'une période d'inflation afin de s'assurer que l'exproprié reçoive une indemnité correspondant le plus favorablement possible à la valeur d'un bien équivalant à la date du paiement de l'indemnité.<sup>160</sup>

## 6. L'article 407 C.c. et le recours de droit commun

La juridiction du Tribunal de l'expropriation est statutaire en ce sens qu'elle ne s'exerce qu'en fonction d'une expropriation effectuée conformément à la *Loi sur l'expropriation*. Si une autorité publique

---

157. *Chalet du Baril Inc. v. P.g. Québec*, supra, note 116, pp. 136-137; *Tremblay v. Jonquière*, (1978) 1 T.E. 151, 169-170.

158. Voir: (1977) 109 G.O.Q., ptie 2, p. 2325.

159. *Tremblay v. Jonquière*, supra, note 157, pp. 171-172.

160. *Leblanc v. P.g. Québec*, (1977) T.E. 108, 126; *Trois-Rivières v. Doucet*, (1978) 2 T.E. 334, 344.

quelconque s'approprie la propriété privée sans les formalités de l'expropriation, le recours du propriétaire est devant les tribunaux de droit commun en vertu de l'article 407 du *Code civil*. C'est le cas, par exemple, lorsque l'autorité publique occupe illégalement un terrain avant d'entreprendre les procédures d'expropriation. Pour la période antérieure à l'expropriation, si des dommages sont réclamés suite à la violation d'un droit de propriété ou d'une prise de possession illégale, ils sont de la juridiction de la Cour supérieure.<sup>161</sup>

Cependant, les termes de l'article 407 C.c. dépassent les cadres de l'expropriation proprement dite et s'appliquent lorsque l'exercice des pouvoirs publics a pour résultat pour un propriétaire l'imposition de dommages spéciaux, directs et appréciables et ce, en l'absence de toute faute.

"L'article 407 C.c. peut donc servir de fondement au recours de celui à qui des travaux exécutés selon la loi causent un préjudice spécial, distinct des inconvénients normaux que tous les citoyens sont obligés de subir dans l'intérêt public. L'analogie entre l'expropriation et cette quasi-expropriation vient de ce qu'une partie d'un patrimoine est sacrifiée en vue d'une amélioration d'intérêt public. Il est alors normal que l'État ou la municipalité bénéficiaire de l'amélioration indemnise le patrimoine amoindri, sans quoi il y aurait enrichissement et appauvrissement injuste."<sup>162</sup>

Dans le cas d'une action fondée sur l'article 407 C.c., il semble que les dommages doivent être arbitrés suivant l'article 1070 C.c.<sup>163</sup> et de plus, s'agissant d'un recours en indemnité et non de nature quasi délictuelle, les courtes prescriptions prévues dans les lois municipales au cas de délits ou quasi-délits ne s'appliquent pas.<sup>164</sup>

## 7. La réserve pour fins publiques

Quiconque est autorisé par la loi à exproprier un bien peut imposer une réserve sur ce bien, dans la même mesure, aux mêmes

161. *Alfred N. Miller Corp. v. Ville d'Anjou*, (1975) C.S. 597 renv. sur un autre motif par la Cour d'appel, C.A.M., no 09-000551-754, 5 sept. 1978; *Bérubé v. P.g. Québec*, (1976) C.S. 159; *Carleton v. Bernard*, (1978) 1 T.E. 14, 15-16.

162. Notes du juge Mayrand dans *Montréal v. Robidoux*, (1979) C.A. 86, 87-88, dans cette affaire la Cour d'appel a accordé des dommages pour la perte de clientèle subie par un locataire commercial pendant la durée de travaux publics faits par la ville; voir aussi: *Ouellette v. Montréal*, *supra*, note 98; *Mc Conmey v. Coaticook*, (1950) R.C.S. 486, renv. (1949) B.R. 187.

163. *B.C.H. Construction v. C.E.C.Q.*, (1972) C.A. 815, 822.

164. *Mc Conmey v. Coaticook*, *supra*, note 162, à la p. 494; *Montréal v. Robidoux*, *supra*, note 162.

fins et avec les mêmes autorisations.<sup>165</sup> On le fait en suivant les mêmes procédures que pour une expropriation, sauf l'exception mentionnée à l'article 79. La réserve doit spécifier les fins pour lesquelles elle est imposée.<sup>166</sup>

La réserve prohibe, pendant toute sa durée, toute construction, amélioration ou addition sur l'immeuble qui en fait l'objet, sauf les réparations. Si l'immeuble est exproprié avant l'expiration de la réserve, l'évaluation de l'indemnité doit être établie en fonction de la date de l'expropriation, mais sans tenir compte de la *plus-value* qui est attribuable à l'imposition de la réserve, à l'expropriation ou à l'exécution de travaux publics faisant suite à l'expropriation. La réserve peut aussi avoir pour objet l'imposition d'une servitude de nonaccès ou d'une autre servitude réelle. Dans ce cas, les dommages qui résultent de l'imposition ultérieure de la servitude s'évaluent à la date de l'imposition de la réserve.<sup>167</sup> Il n'est pas tenu compte, dans la fixation de l'indemnité d'expropriation, des constructions, améliorations ou additions faites après la date d'imposition de la réserve jusqu'à son expiration, ni des baux consentis pendant que dure la réserve, dans la mesure où leur durée excède le temps à courir avant l'expiration de cette dernière.<sup>168</sup>

Il faut remarquer qu'aucune réserve ne peut être imposée sur un immeuble faisant partie du domaine public.<sup>169</sup> La réserve demeure en vigueur pour un période initiale de deux ans. Elle peut ensuite être renouvelée pour deux autres années. Elle demeure par la suite en vigueur tant qu'elle n'est pas abandonnée ou annulée ou que le bien affecté n'est exproprié, mais elle ne peut excéder dix ans à compter de la période initiale.<sup>170</sup> Le propriétaire d'un bien réservé peut, après deux ans de réserve ou, s'il y a eu renouvellement, après quatre ans de réserve, sommer celui qui l'a imposée d'acquérir le bien ou de l'exclure de la réserve. Celui qui a imposé la réserve doit alors, dans les quatre-vingt-dix jours de la sommation, soit exclure le bien de la réserve, soit l'acquérir de gré à gré ou par expropriation. S'il ne le fait pas, le propriétaire peut faire annuler la réserve par un juge de la Cour supérieure, sur requête.<sup>171</sup>

---

165. *Loi sur l'expropriation*, supra, note 6, art. 75; *Petrofina v. Mont-Royal*, (1977) C.S. 751.

166. Art. 72.

167. Art. 69.

168. Art. 70.

169. Art. 71.

170. Art. 73.

171. Art. 74.

Toute réserve expire de plein droit à la fin de la période pour laquelle elle a été imposée, convertie ou prolongée, suivant le cas, à moins que le bien réservé ne soit exproprié avant la fin de cette période, auquel cas, elle expire le lendemain de la date de l'expropriation.<sup>172</sup> Celui qui a imposé une réserve peut de plus l'abandonner en tout ou en partie, en faisant signifier une déclaration à cet effet au propriétaire et en déposant cette déclaration au bureau d'enregistrement, dans la division où est situé l'immeuble ou le droit réel faisant l'objet de la réserve, ainsi qu'au greffe de la division du tribunal ayant compétence.<sup>173</sup> Un bien qui a été réservé ne peut être à nouveau réservé avant une période de deux ans à compter de l'expiration de la réserve précédente.<sup>174</sup>

L'imposition d'une réserve donne lieu à une indemnité qui se calcule d'après les dommages réellement subis et directement causés par l'imposition de la réserve. Cette indemnité ne peut comprendre aucun montant à l'égard de l'utilisation que le propriétaire du bien réservé eut pu en faire si la réserve n'avait pas été imposée.<sup>175</sup> Cette indemnité ne peut, non plus, tenir compte des constructions, amélioration ou additions faites après la date d'imposition de la réserve jusqu'à son expiration, ni des baux consentis pendant que dure la réserve, dans la mesure où leur durée excède le temps à courir avant l'expiration de la réserve.<sup>176</sup> L'indemnité est fixée par le Tribunal de l'expropriation, sur requête du propriétaire, du titulaire du droit réel ou, suivant le cas, du locataire en vertu d'un bail enregistré, après que la réserve a été abandonnée ou annulée ou a expiré, ou lorsque l'immeuble ou le droit réel est exproprié.<sup>177</sup> Les règles prévues dans la *Loi sur l'expropriation* pour la fixation d'une indemnité d'expropriation s'appliquent pour la fixation d'une indemnité payable à la suite de l'imposition d'une réserve.<sup>178</sup>

---

172. Art. 82.

173. Arts 83 et 84.

174. Art. 78.

175. Art. 85.

176. Art. 70.

177. Art. 85.

178. Art. 88.