



CAIN LAMARRE

PRÈS POUR ALLER LOIN | CAINLAMARRE.CA

L'EXPROPRIATION DÉGUISÉE, LES NOUVELLES DISPOSITIONS DU PL 39 ET LA NOUVELLE LOI SUR L'EXPROPRIATION: TOUT UN PLAT!

M^E FRANÇOIS BOUCHARD

FRANCOIS.BOUCHARD@CAINLAMARRE.CA

12 AVRIL 2024 / PRÉSENTATION FAITE DANS LE CADRE DU CONGRÈS DE L'ASSOCIATION DES AMÉNAGISTES RÉGIONAUX DU QUÉBEC

/



CAIN LAMARRE



PRÈS POUR ALLER LOIN | [CAINLAMARRE.CA](https://cainlamarre.ca)

TABLE DES MATIÈRES

1. Introduction
2. Avant le projet de loi 39
3. Les nouveaux articles 245 à 245.6 LAU
4. La nouvelle loi sur l'expropriation
5. Conclusion

SECTION 1

INTRODUCTION

1. INTRODUCTION

- Si un concept du droit municipal a soulevé les passions au cours de la dernière année juridique, il s'agit bien de l'expropriation déguisée;
- Tout ceci a été en bonne partie suscité par les décisions municipales découlant de la récente loi affirmant le caractère collectif des ressources en eau favorisant une meilleure gouvernance de l'eau et des milieux associés RLRQ c. C-6.2;
- Les MRC se doivent d'élaborer et mettre en œuvre un plan régional des milieux humides et hydriques (a.15) et afin de préserver temporairement l'état actuel des lieux, des résolutions et des règlements de contrôle intérimaires sont adoptés;

1. INTRODUCTION (SUITE)

- Ces actes municipaux (résolutions et règlement) ont nécessairement des effets possibles sur plusieurs immeubles privés en développement, actuel ou potentiel;
- L'intérêt collectif doit-il prévaloir sur l'intérêt individuel et, si oui, à quel prix ?

SECTION 2

AVANT LE PROJET DE LOI 39

2. AVANT LE PROJET DE LOI 39

- Avant l'adoption du projet de loi 39, le concept de l'expropriation déguisée était fortement établi dans la jurisprudence;
- Au-delà du fait que l'on s'attarde sur la légalité soit le droit d'une municipalité à édicter des résolutions ou des règlements sur la matière en cause (préservation du milieu naturel et autres), il faut aussi se demander à quel prix cette décision municipale peut-elle se prendre;

2. AVANT LE PROJET DE LOI 39 (SUITE)

- L'une des principales assises du concept d'expropriation déguisée se retrouve à l'article 952 CCQ;

« 952. (C.C.Q) Le propriétaire ne peut être contraint de céder sa propriété, si ce n'est par voie d'expropriation faite suivant la loi pour une cause d'utilité publique et moyennant une juste et préalable indemnité. »

2. AVANT LE PROJET DE LOI 39 (SUITE)

- L'autre article de loi se retrouve à l'article 6 de la *Charte des droits et libertés de la personne* du Québec ;

« 6. Toute personne a droit à la jouissance paisible et à la libre disposition de ses biens, sauf dans la mesure prévue par la loi. »

2. AVANT LE PROJET DE LOI 39 (SUITE)

- Outre ces deux (2) balises en droit, la jurisprudence retenait que ladite expropriation déguisée pouvait être considérée comme acceptable si l'effet de l'acte municipal permettait tout de même au propriétaire une utilisation raisonnable de sa propriété;
- Dans le cas où la Cour en venait à la conclusion qu'il s'agissait bel et bien d'une expropriation déguisée, elle pouvait alors, dépendamment des conclusions du recours, priver d'effet l'acte municipal à l'égard de la propriété en cause, ou encore ordonner un dédommagement;

SECTION 3

LES NOUVEAUX ARTICLES 245 À 245.6 LAU

3. LES NOUVEAUX ARTICLES 245 À 245.6 LAU

- Face à une multitude de recours pris par des propriétaires fonciers au Québec au cours des trois (3) dernières années, principalement au Nord de Montréal, contre les municipalités, ces dernières ont appelé comme mise en cause le gouvernement du Québec puisque ces actes municipaux découlaient de pouvoirs conférés par une loi édictée par l'Assemblée nationale;
- S'en est suivi des pressions faites auprès du gouvernement ayant provoqué l'insertion dans le projet de loi 39 des nouveaux articles 245 à 245.6 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (LAU).

3. LES NOUVEAUX ARTICLES 245 À 245.6 LAU (SUITE)

« **245 (LAU)** *L'accomplissement d'un acte prévu par la présente loi ne crée aucune obligation pour celui qui l'accomplit d'indemniser, en vertu de l'article 952 du Code civil, une personne qui subit, par l'effet de cet acte, une atteinte à son droit de propriété sur un immeuble, pour autant qu'il demeure possible de faire une utilisation raisonnable de l'immeuble.*

Un immeuble doit être considéré comme susceptible d'une utilisation raisonnable lorsque l'atteinte au droit de propriété est justifiée dans les circonstances, ce qui doit s'évaluer dans une perspective de proportionnalité en tenant compte, entre autres, des caractéristiques de l'immeuble, des objectifs prévus dans un plan métropolitain, dans un schéma ou dans un plan d'urbanisme et de l'intérêt public.

3. LES NOUVEAUX ARTICLES 245 À 245.6 LAU (SUITE)

245 (LAU) (suite) *Une atteinte au droit de propriété est réputée justifiée aux fins du deuxième alinéa lorsqu'elle résulte d'un acte qui respecte l'une ou l'autre des conditions suivantes :*

- 1 ° *l'acte vise la protection de milieux humides et hydriques;*
- 2° *l'acte vise la protection d'un milieu, autre qu'un milieu vise au paragraphe 1 °, qui a une valeur écologique importante, à la condition que cet acte n'empêche pas la réalisation, sur une superficie à vocation forestière identifiée au rôle d'évaluation foncière, d'activités d'aménagement forestier conformes à la Loi sur l'aménagement durable du territoire forestier (chapitre A-18.1);*
- 3° *l'acte est nécessaire pour assurer la santé ou la sécurité des personnes ou la sécurité des biens.*

Le présent article est déclaratoire. »

3. LES NOUVEAUX ARTICLES 245 À 245.6 LAU (SUITE)

- Commentaires: il existe deux (2) présomptions dans le texte de l'article 245 et à la fin de l'article une affirmation de l'effet déclaratoire de celui-ci, ce qui lui donnerait valeur d'application immédiate, soit même envers les recours déjà déposés.
- On peut aussi constater la largesse, au troisième alinéa, de ce qui fait partie de la présomption d'une utilisation dite raisonnable.

3. LES NOUVEAUX ARTICLES 245 À 245.6 LAU (SUITE)

*« **245.1** Le secrétaire de la municipalité ou de l'organisme compétent transmet, dans les trois mois de la date de l'entrée en vigueur d'un acte visé par le troisième alinéa de l'article 245, un avis au propriétaire de tout immeuble concerné par cet acte. Il dépose au conseil le plus tôt possible un rapport attestant de ces transmissions. »*

•**Commentaires:** Les propriétaires concernés par des actes (décisions) prises en lien avec les milieux humides, la valeur écologique du milieu ou la santé et sécurité (alinéa 3) doivent recevoir un avis dans les trois mois par la municipalité.

3. LES NOUVEAUX ARTICLES 245 À 245.6 LAU (SUITE)

*« **245.2** Le propriétaire d'un immeuble qui a subi une atteinte à son droit de propriété qui empêche toute utilisation raisonnable de l'immeuble peut prendre, devant la Cour supérieure, un recours en versement d'une indemnité en vertu de l'article 952 du Code civil. Ce recours se prescrit trois ans après la date de l'entrée en vigueur de l'acte qui porte atteinte à son droit de propriété et doit être instruit et jugé d'urgence. »*

•**Commentaires:** tout propriétaire qui veut être indemnisé par suite d'un acte municipal doit poursuivre le corps municipal dans les trois (3) ans de l'entrée en vigueur de l'acte;

3. LES NOUVEAUX ARTICLES 245 À 245.6 LAU (SUITE)

« **245.3** *Lorsqu'il est déclaré qu'un propriétaire visé à l'article 245.2 a le droit d'être indemnisé en vertu de l'article 952 du Code civil, le tribunal détermine l'indemnité définitive à laquelle pourrait avoir droit ce propriétaire en indiquant à son jugement les montants de cette indemnité qui lui sont dus et ceux qui pourraient l'être si l'atteinte ne cesse pas.*

L'indemnité est déterminée conformément aux dispositions des sous-sections 2, 3, 4 et 6 de la section III du chapitre III du titre III de la partie I de la Loi concernant l'expropriation (2023, chapitre 27). Pour les fins de l'article 129 de cette loi, la cessation de l'atteinte est assimilée à un désistement.

Le jugement accorde à l'auteur de l'acte un délai, qui ne peut être inférieur à neuf mois suivant la date du jugement, pour faire cesser l'atteinte.»

3. LES NOUVEAUX ARTICLES 245 À 245.6 LAU (SUITE)

- **Commentaires:** le calcul de l'indemnité doit se faire en conformité avec la nouvelle *Loi sur l'expropriation*.

3. LES NOUVEAUX ARTICLES 245 À 245.6 LAU (SUITE)

245.3 (suite) *Dans les quatre mois qui suivent ce jugement, l'auteur de l'acte doit notifier un avis au tribunal et au propriétaire qui indique s'il décide de faire cesser cette atteinte ou d'acquérir la propriété concernée. Dans ce dernier cas, le tribunal ordonne à l'auteur de l'acte de payer l'indemnité qu'elle a déterminée en prévision de l'absence de cessation de l'atteinte et ordonne le transfert à l'auteur de l'acte de la propriété concernée.*

Lorsque l'atteinte ne cesse pas dans le délai imparti, le tribunal, sur demande du propriétaire, ordonne à l'auteur de l'acte de payer l'indemnité déterminée, laquelle est ajustée sur demande du propriétaire pour tenir compte de tout nouveau dommage, et ordonne le transfert de la propriété concernée à l'auteur de l'acte. »

3. LES NOUVEAUX ARTICLES 245 À 245.6 LAU (SUITE)

- **Commentaires:** advenant absence d'une possible utilisation dite raisonnable selon la Cour, la municipalité a l'option de laisser tomber son acte municipal ou encore d'indemniser selon les règles de la nouvelle loi sur l'expropriation et récupérer le terrain en cause, mais tout cela à l'intérieur d'un délai fixé par la loi.

3. LES NOUVEAUX ARTICLES 245 À 245.6 LAU (SUITE)

245.5 *Les articles 245 à 245.3 s'appliquent, avec les adaptations nécessaires, à un acte accompli par une municipalité ou un organisme compétent en vertu de toute loi, lorsque cet acte vise à régir l'utilisation du sol ou les constructions.*

- **Commentaires:** l'article 245.5 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* aurait pour effet d'étendre les règles proposées par les articles 245 à 245.3 aux règlements municipaux pris en vertu d'autres lois, lorsque ces règlements régissent l'utilisation du sol et les constructions. Cela permettrait de viser, par exemple, des pouvoirs particuliers en urbanisme prévus dans une charte municipale ou encore certains règlements en matière d'environnement pris en vertu de la *Loi sur les compétences municipales*;

3. LES NOUVEAUX ARTICLES 245 À 245.6 LAU (SUITE)

- a. 87 Projet de loi 39 – devenu chapitre 33 des lois annuelles de 2023:

87. Le délai de prescription prévu à l'article 245.2 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, édicté par l'article 6 de la présente loi, commence à courir le 8 décembre 2023 à l'égard de tout recours intenté en raison d'une atteinte au droit de propriété résultant d'un acte qui est entré en vigueur avant cette date. L'ancien délai est cependant maintenu si l'application du délai nouveau aurait pour effet de prolonger l'ancien.

Les premiers, troisième, quatrième et cinquième alinéas de l'article 245.3 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, édicté par l'article 6 de la présente loi, s'appliquent aux instances qui, au 7 décembre 2023, sont en cours devant la Cour supérieure sans être prises en délibéré.

- **Commentaires:** il faut noter que l'article 245.3 alinéa 2 n'est pas visé par cet article.

3. LES NOUVEAUX ARTICLES 245 À 245.6 LAU (SUITE)

- 93 du Projet de loi 39 – devenu chapitre 33 des lois annuelles du 2023:

93. Les dispositions de la présente loi entrent en vigueur le 8 décembre 2023, à l'exception :

1° [...]

2° de celles de l'article 6, en ce qu'elles édictent l'article 245.1 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, et des articles 10 et 14, qui entrent en vigueur le 8 juin 2024.

SECTION 4

LA NOUVELLE LOI SUR L'EXPROPRIATION

4. LA NOUVELLE LOI SUR L'EXPROPRIATION

- Comme indiqué à l'article 245.3 LAU, alinéa 2, l'indemnité est fixée à l'aide de certaines sections de la nouvelle loi sur l'expropriation qui a été adoptée peu de temps avant le Projet de loi 39. Elle est devenue le chapitre 27 des lois annuelles de 2023.
- Il s'agit alors des articles 75 à 121 et 128 à 132 de cette nouvelle loi.
- Cette nouvelle loi a comme effet d'encadrer et de limiter l'indemnité principale (immobilière) au concept de juste valeur marchande, et non plus d'une indemnité basée sur le réel concept de valeur au propriétaire.
- Il s'agit donc d'un avantage accordé au corps expropriant.

SECTION 5

CONCLUSION

5. CONCLUSION

- Les nouveaux articles de la nouvelle loi sur l'expropriation ainsi que ceux des articles 245 à 246.6 LAU risquent d'être contestés dans leur légalité, si ce n'est déjà fait, et seront sûrement interprétés par les tribunaux au cours des prochains mois sinon les prochaines années;
- Tenez-vous donc bien informés sur la suite des choses.

Me François Bouchard, M.A., M. Env.

Nous vous remercions de votre attention.

Me François Bouchard est joignable du (418) 545-4580 ou au (514) 393-4580
ou par courriel à l'adresse suivante : francois.bouchard@cainlamarre.ca

Pour en savoir plus long sur la société d'avocats
Cain Lamarre, consultez le site web:

<https://www.cainlamarre.ca/>

