**Annexe I**

(*Article 9 de la Loi concernant l’expropriation (2023, chapitre 27))*

TEXTE D’INFORMATION POUR

L’AVIS D’EXPROPRIATION

**Texte d’information établi par la ministre des Transports et de la Mobilité durable**

*(Mettre la section préambule uniquement si des adaptations à la Loi concernant l’expropriation sont prévues par une autre loi.)*

**Préambule**

[Prenez note que le présent texte doit être lu en tenant compte des adaptations requises par l’application [*de l’article / des articles*] [*insérer ici les numéros des articles*] de la [*insérer ici le nom et la référence de la loi*]. Pour toute information supplémentaire, veuillez communiquer avec l’expropriant.]

**Documents**

1. Cet avis d’expropriation est accompagné :

1°   d’un extrait du cadastre du Québec montrant l’immeuble exproprié lorsque le droit exproprié porte sur un lot entier situé dans un territoire ayant fait l’objet d’une rénovation cadastrale ou, dans les autres cas, d’un plan de l’immeuble exproprié signé par un arpenteur-géomètre;

2°   de la déclaration détaillée initiale de l’expropriant, qui indique minimalement la valeur marchande du droit exproprié;

3°   du modèle de réponse établi par le Tribunal administratif du Québec et publié sur son site Internet.

**Dates importantes**

1. La date de l’expropriation est la date à laquelle l’avis d’expropriation vous a été signifié. Toutefois, s’il y a plus d’un titulaire pour le droit exproprié, la date de l’expropriation est la date la plus tardive parmi les dates de signification de l’avis d’expropriation à ces titulaires.
2. La date de libération est la date à laquelle vous devez avoir libéré l’immeuble exproprié.

La date de libération inscrite sur l’avis d’expropriation ne peut pas être antérieure à celle qui suit :

1°   de six mois la date de l’expropriation, dans le cas où la résidence d’un locataire ou d’un occupant de bonne foi fait partie de l’immeuble exproprié;

2°   de deux mois la date de l’expropriation, dans le cas de l’expropriation d’un démembrement du droit de propriété;

3°   de quatre mois la date de l’expropriation, dans les autres cas.

Si cette date devait être modifiée, un avis de modification de la date de libération vous sera notifié. Dans la mesure où cette date serait devancée, l’expropriant devra avoir obtenu votre consentement écrit ainsi que celui des locataires et occupants de bonne foi de l’immeuble exproprié.

**Transmission des renseignements à l’expropriant**

1. Vous devez, dans les 30 jours qui suivent la date de l’expropriation, transmettre à l’expropriant les baux ou toutes autres ententes écrites conclus avec les locataires de l’immeuble exproprié. En l’absence de telles ententes, vous devez lui transmettre, par écrit, les noms et les adresses des locataires et des occupants de bonne foi de l’immeuble exproprié ainsi que la nature et la durée de chaque bail ou entente, la date de sa conclusion, le détail de ce qui y est inclus et le montant du loyer ou les conditions auxquelles les locataires ou les occupants de bonne foi occupent l’immeuble exproprié.

Si vous faites défaut de transmettre ces renseignements relatifs à un locataire dont le bail n’est pas inscrit sur le registre foncier ou à un occupant de bonne foi, vous serez responsable du préjudice résultant de votre défaut. Le locataire ou l’occupant de bonne foi pourrait alors avoir droit à des dommages-intérêts résultant de ce défaut.

Vous devez dénoncer l’existence des procédures d’expropriation à tout locataire ou à tout occupant de bonne foi dont le bail ou toute autre entente écrite a été conclu après la date de l’expropriation ou, à défaut de bail ou de toute autre entente écrite, dont la location ou l’occupation de l’immeuble exproprié a débuté après cette date. Si vous ne le faites pas, vous serez le seul responsable du préjudice résultant de ce défaut.

1. Si vous êtes une personne physique et que l’expropriation vise des meubles, vous devez, dans les 30 jours qui suivent la demande de l’expropriant d’obtenir votre date de naissance, lui transmettre cette date. Ce renseignement ne peut servir qu’aux fins de consulter le registre des droits personnels et réels mobiliers.

**Inscription de l’avis d’expropriation sur le registre foncier**

1. L’expropriant doit, dans les 30 jours qui suivent la date de l’expropriation, faire inscrire sur le registre foncier l’avis d’expropriation et l’extrait du cadastre du Québec ou le plan de l’immeuble exproprié susmentionnés. À défaut par l’expropriant de respecter ces conditions, toute personne intéressée, ce qui vous inclut, peut déposer une demande en radiation de l’inscription de l’avis d’expropriation au greffe du tribunal compétent. Vous devez signifier cette demande à l’expropriant et au Tribunal administratif du Québec. Vous devez déposer cette demande avant que ne soit inscrit un avis de transfert de droit sur le registre foncier.
2. Lorsque l’avis d’expropriation inscrit pour un immeuble fait l’objet d’une demande en radiation, l’expropriant ne peut faire inscrire sur le registre foncier un avis de transfert de droit pour cet immeuble que lorsque la personne intéressée s’est désistée de sa demande ou lorsque le jugement refusant la demande en radiation est passé en force de chose jugée.

Dans le cadre de l’instance en fixation de l’indemnité d’expropriation et dans les six mois qui suivent l’inscription sur le registre foncier d’un avis de transfert de droit en contravention du premier alinéa, vous pouvez demander au Tribunal administratif du Québec des dommages‑intérêts en réparation du préjudice résultant de cette inscription. Vous devez notifier cette demande à l’expropriant.

**Contestation du droit de l’expropriant à l’expropriation**

1. Vous pouvez, dans les 30 jours qui suivent la date de l’expropriation, contester le droit de l’expropriant à l’expropriation et demander la radiation de l’avis d’expropriation au moyen d’une demande à la Cour supérieure du district où est situé l’immeuble exproprié. Vous devez signifier cette demande à l’expropriant et au Tribunal administratif du Québec. Cette demande n’opère pas sursis de la procédure d’expropriation, à moins que la Cour supérieure, sur demande de votre part, n’en décide autrement.

Lorsqu’il est fait droit à cette demande contestant le droit à l’expropriation et demandant la radiation de l’avis d’expropriation, vous pouvez, dans le cadre de l’instance en fixation de l’indemnité d’expropriation, demander au Tribunal administratif du Québec des dommages-intérêts en réparation du préjudice résultant de la procédure d’expropriation. Vous devez déposer cette demande au Tribunal administratif du Québec dans les six mois qui suivent la date à laquelle le jugement est passé en force de chose jugée. Vous devez notifier cette demande à l’expropriant dans ces mêmes délais. Ces délais sont de rigueur.

Dans le cadre de cette même instance et dans les six mois qui suivent la date à laquelle le jugement est passé en force de chose jugée, l’expropriant peut demander au Tribunal administratif du Québec de vous ordonner de restituer la totalité ou une partie des indemnités. Cette demande doit vous être notifiée dans ce même délai. Ces délais sont de rigueur.

**Indemnité provisionnelle**

1. L’expropriant détermine l’indemnité provisionnelle initiale à laquelle vous avez droit. Cette indemnité est d’un montant au moins égal à 100 % de la valeur marchande du droit exproprié prévue dans la déclaration détaillée initiale de l’expropriant.

Un avis vous indiquant le montant de l’indemnité provisionnelle initiale qu’il a déterminé vous [*est / sera*] notifié. Ce montant [*est / sera*] ventilé en fonction des postes d’indemnisation prévus à la Loi concernant l’expropriation (L.Q. 2023, chapitre 27) qui sont applicables.

1. Vous pouvez, en tout temps avant la prise en délibéré de la demande en fixation de l’indemnité définitive dans le cadre de l’instance en fixation de l’indemnité d’expropriation, demander à l’expropriant de déterminer une indemnité provisionnelle supplémentaire afin de vous permettre de poursuivre vos activités jusqu’au paiement de l’indemnité définitive sans que celles-ci soient mises en péril.

Toutefois, dans le cas de la cessation de l’exploitation d’une entreprise, l’indemnité provisionnelle supplémentaire a plutôt pour objectif de vous permettre de payer les dépenses liées à cette cessation.

Votre demande visant à obtenir une indemnité provisionnelle supplémentaire doit contenir le montant de l’indemnité provisionnelle supplémentaire demandée. Ce montant doit être ventilé en fonction des postes d’indemnisation applicables suivants et la demande doit être accompagnée des documents justifiant ce montant :

1°   la valeur marchande du droit exproprié;

2°   l’indemnité de réaménagement;

3°   l’indemnité de déplacement;

4°   l’indemnité de fermeture d’une entreprise;

5°   l’indemnité de concordance;

6°   l’indemnité établie en fonction de l’approche basée sur la théorie de la réinstallation, indiquant distinctement :

*a*)   l’indemnité de remplacement des bâtiments et de leurs aménagements;

*b*)   la valeur d’un nouveau terrain ou, lorsque l’exproprié se réinstalle sur un terrain qui lui appartient, la valeur marchande du terrain exproprié;

7°   l’indemnité en réparation des préjudices;

8°   l’indemnité pour perte de valeur de convenance;

9°   l’indemnité pour les troubles, les ennuis et les inconvénients.

L’encadrement de l’indemnité définitive est prévu aux articles 75 à 106 de la Loi concernant l’expropriation (L.Q. 2023, chapitre 27) qui prévoient chacune des approches permettant de déterminer les indemnités applicables, qui définissent ces dernières et qui indiquent ceux qui y ont droit.

1. Vous pouvez, en tout temps, vous adresser au Tribunal administratif du Québec pour obtenir une indemnité provisionnelle complémentaire pour vous permettre de poursuivre vos activités jusqu’au paiement de l’indemnité définitive sans que celles-ci soient mises en péril, lorsque l’indemnité provisionnelle initiale ou supplémentaire est insuffisante à cette fin. Toutefois, dans le cas de la cessation de l’exploitation d’une entreprise, l’indemnité provisionnelle complémentaire doit plutôt vous permettre de payer les dépenses liées à la fermeture de l’entreprise. Vous devez notifier cette demande à l’expropriant.

**Indemnité définitive**

1. Afin de permettre la détermination de l’indemnité définitive, l’expropriant et vous devez faire preuve de transparence l’un envers l’autre, notamment en vous partageant l’information que vous détenez et qui est utile à la fixation de l’indemnité, et vous devez coopérer activement dans la recherche d’une solution.
2. Lorsque la valeur de l’indemnité réclamée ou offerte est de 750 000 $ ou plus, vous devez préparer un budget de dépenses qui détaille les différents postes de dépenses ainsi que le montant que vous entendez engager pour chacun de ces postes et que vous prévoyez réclamer à l’expropriant dans le cadre de l’indemnité définitive. Ce budget de dépenses doit être assez détaillé pour permettre à l’expropriant de faire l’analyse de ce qui y est proposé.

Vous devez notifier à l’expropriant ce budget de dépenses. Dans les 30 jours de cette notification, l’expropriant doit vous notifier s’il est en accord ou en désaccord avec ce budget. S’il est en désaccord, vous devez tenter de trouver une solution. Si le désaccord persiste entre vous et l’expropriant, vous et l’expropriant devez, avant que les dépenses ne soient engagées, vous adresser au Tribunal administratif du Québec pour faire trancher le désaccord.

1. Sauf entente avec l’expropriant, le Tribunal administratif du Québec fixera le montant de l’indemnité définitive.

**Procédure au Tribunal administratif du Québec**

1. Dès la production au dossier du Tribunal administratif du Québec d’une déclaration détaillée égale ou supérieure à 500 000 $, que celle-ci soit ou non modifiée à la baisse par la suite, vous êtes tenu de vous faire représenter par avocat devant le Tribunal administratif du Québec si vous êtes :

1°   un représentant, un mandataire ou un tuteur ou une autre personne qui agit pour le compte d’un exproprié, si celui-ci ne peut, pour des motifs sérieux, agir lui-même;

2°   une personne morale;

3°   une société en nom collectif ou en commandite, une association ou un autre groupement sans personnalité juridique, à moins que tous les associés ou membres n’agissent eux-mêmes ou ne mandatent l’un d’eux pour agir;

4°   le curateur public, un gardien ou un séquestre;

5°   un liquidateur, à l’exception de celui d’une succession, un syndic ou un autre représentant d’intérêts collectifs lorsque vous agissez en cette qualité.

Cette obligation ne s’applique toutefois pas :

1°   lorsque vous êtes une personne physique; ou

2°   lorsque vous remplissez ces deux conditions :

*a*)   vous êtes une personne morale, une société en nom collectif ou en commandite, une association ou un autre groupement sans personnalité juridique;

*b*)   vous avez compté sous votre direction ou votre contrôle au plus 10 personnes liées à vous par contrat de travail, et ce, en tout temps au cours de la période de 12 mois qui précède la date de l’expropriation.

1. Vous devez, dans les deux mois qui suivent la date de l’expropriation, répondre à l’avis d’expropriation et transmettre cette réponse au Tribunal administratif du Québec et à l’expropriant.
2. Vous devez, dans les quatre mois qui suivent la date de l’expropriation, produire au dossier du Tribunal administratif du Québec votre déclaration détaillée et la notifier à l’expropriant. Votre déclaration doit indiquer le montant de l’indemnité définitive réclamé. Ce montant doit être ventilé en fonction des postes d’indemnisation applicables mentionnés au troisième alinéa de l’article 10 du présent texte.

À défaut de produire votre déclaration détaillée dans le délai imparti, l’expropriant peut procéder par défaut.

1. L’expropriant peut, dans les huit mois qui suivent la date de l’expropriation, produire au dossier une déclaration détaillée modifiée, notamment pour y ajouter les montants offerts pour les indemnités pour lesquelles il n’a pas le fardeau de la preuve. Cette déclaration détaillée modifiée doit vous être notifiée.
2. Vous pouvez, avant que ne soit rendue la décision portant sur la demande en fixation de l’indemnité définitive, modifier votre déclaration détaillée ou la retirer si cela ne retarde pas le déroulement de l’instance ou n’est pas contraire aux intérêts de la justice. Vous devrez alors notifier votre déclaration détaillée modifiée à l’expropriant ou, selon le cas, lui notifier un avis de votre intention de la retirer. L’expropriant disposera alors d’un délai de 10 jours pour vous notifier un avis d’opposition. En cas d’opposition, vous devrez déposer votre demande au Tribunal administratif du Québec pour qu’il en décide.

L’expropriant pourra en faire de même. S’il modifie ou retire sa déclaration détaillée, vous pourrez modifier votre déclaration détaillée en conséquence.

Le Tribunal administratif du Québec peut, pendant l’audience et en présence des parties, autoriser une modification ou un retrait d’une déclaration détaillée sans les formalités mentionnées précédemment.

Le Tribunal administratif du Québec peut, sur demande d’une partie notifiée à l’autre ou, le cas échéant, sur demande d’une partie présentée dans le cadre de la conférence de gestion, autoriser une prolongation des délais prévus pour déposer une déclaration détaillée ou pour la modifier ou la retirer lorsque les circonstances le justifient.

**Demande en expropriation totale ou partielle du résidu**

1. À la suite de l’expropriation d’un droit sur une partie d’un immeuble, vous pouvez demander au Tribunal administratif du Québec d’ordonner que soit également exproprié ce droit ou, lorsque ce droit est un démembrement du droit de propriété, ce droit ou le droit de propriété sur la totalité ou une partie du résidu si le résidu ne peut plus être utilisé selon l’usage le meilleur et le plus profitable de l’immeuble exproprié à la date de l’expropriation.

Vous devez faire cette demande dans le cadre de l’instance en fixation de l’indemnité d’expropriation et la notifier à l’expropriant.

**Désistement total ou partiel de la procédure d’expropriation**

1. L’expropriant peut, avec votre consentement écrit, se désister totalement ou partiellement de la procédure d’expropriation en tout temps avant que le droit exproprié ne lui soit transféré.
2. Le Tribunal administratif du Québec peut, sur demande de l’expropriant, l’autoriser à se désister totalement ou partiellement de la procédure d’expropriation.

Cette demande doit vous être signifiée. Elle doit être faite dans le cadre de l’instance en fixation de l’indemnité d’expropriation et avant qu’un avis de transfert de droit ne soit inscrit sur le registre foncier.

1. Lorsque le désistement est total, il met fin à la procédure d’expropriation, sans toutefois mettre fin à l’instance en fixation de l’indemnité d’expropriation par laquelle le Tribunal pourra déterminer, le cas échéant, des dommages-intérêts en réparation du préjudice résultant de ce désistement.

Lorsque le désistement est partiel, il met fin seulement à la procédure d’expropriation pour le droit faisant l’objet du désistement.

Vous pouvez, dans le cadre de l’instance en fixation de l’indemnité d’expropriation et dans les six mois qui suivent la notification de l’avis de désistement ou, selon le cas, de l’état certifié de l’inscription du désistement sur le registre foncier, demander au Tribunal des dommages-intérêts en réparation du préjudice résultant de ce désistement. Vous devez notifier cette demande à l’expropriant dans ce même délai. Ces délais sont de rigueur.

Dans le cadre de cette même instance et dans les six mois qui suivent l’inscription sur le registre foncier de l’avis de désistement ou, selon le cas, de la décision autorisant un désistement total ou partiel de la procédure d’expropriation, l’expropriant peut demander au Tribunal de vous ordonner de restituer la totalité ou une partie des indemnités provisionnelles. Cette demande doit vous être notifiée dans ce même délai. Ces délais sont de rigueur.

**Transfert du droit exproprié**

1. L’expropriant peut transférer le droit exproprié en faisant inscrire sur le registre foncier un avis de transfert de droit. [*L’expropriant / Celui pour le compte de qui l’expropriant exproprie*] devient, à la date de libération inscrite sur cet avis, titulaire du droit exproprié. Cet avis vous sera signifié.

1. Il peut également demander à la Cour supérieure d’autoriser en tout temps le transfert du droit exproprié lorsque les conditions suivantes sont réunies :

1°   pour [*l’expropriant / celui pour le compte de qui l’expropriant exproprie*], il y a une urgence telle que tout retard du transfert du droit exproprié entraînerait pour lui un préjudice considérable;

2°   vous, les locataires et les occupants de bonne foi de l’immeuble exproprié n’en souffrez pas un préjudice irrémédiable;

3°   l’indemnité provisionnelle initiale vous a été versée ou déposée, pour votre compte, au greffe de la Cour supérieure;

4°   l’indemnité provisionnelle initiale a été versée aux locataires et occupants de bonne foi de l’immeuble exproprié ou déposée, pour leur compte, au greffe de la Cour supérieure.

Cette demande vous sera signifiée.

**Occupation de l’immeuble exproprié après le transfert**

1. Si vous ne libérez pas l’immeuble exproprié à la date à laquelle le droit exproprié est transféré, l’expropriant peut demander à la Cour supérieure une ordonnance d’expulsion à votre égard. Cette demande vous sera signifiée à moins que le juge n’en décide autrement.

Vous pouvez demander à la Cour supérieure, pour des motifs graves et s’il n’y a pas pour l’expropriant une urgence de nature telle que tout retard dans la prise de possession entraîne pour lui un préjudice sérieux, de vous permettre de demeurer en possession de l’immeuble exproprié pour la période et aux conditions qu’elle détermine. Cette période ne peut toutefois excéder de six mois la date de libération. Vous devez signifier cette demande à l’expropriant.

La Cour supérieure fixe le loyer dû à l’expropriant pour l’occupation de l’immeuble exproprié durant cette période.

**Transfert à un tiers d’un droit sur l’immeuble exproprié**

1. Si vous transférez à un tiers un droit portant sur une partie ou la totalité de l’immeuble exproprié, vous devez aviser le nouveau titulaire de ce droit de l’existence de cette procédure d’expropriation et de cette instance en fixation de l’indemnité d’expropriation.

L’acte de transfert de ce droit doit prévoir qui, de vous ou du nouveau titulaire, a droit aux indemnités et aux dommages-intérêts versés en vertu de la Loi concernant l’expropriation (L.Q. 2023, chapitre 27). À défaut de mention dans l’acte, le nouveau titulaire est celui qui a droit à ces indemnités et à ces dommages-intérêts, à l’exception de l’indemnité faisant suite à l’imposition d’une réserve.

Le nouveau titulaire doit informer l’expropriant de ce transfert et de la mention prévoyant qui a droit aux indemnités et aux dommages-intérêts. À défaut d’être ainsi informé, l’expropriant n’a pas d’obligation envers le nouveau titulaire relativement à ces indemnités et à ces dommages-intérêts.

La procédure d’expropriation se poursuit de plein droit contre le nouveau titulaire, alors que cette instance en fixation de l’indemnité se poursuit contre vous tant que le nouveau titulaire n’a pas repris cette instance ou n’y est pas intervenu.

Le montant cumulé des indemnités définitives et des dommages-intérêts déterminés pour vous et le nouveau titulaire ne peut pas être supérieur au montant cumulé de l’indemnité définitive et des dommages-intérêts que vous aurait payé l’expropriant sans cette reprise d’instance ou cette intervention.

**Paiement effectué en vertu de la Loi concernant l’expropriation**

1. Un paiement effectué en vertu de la Loi concernant l’expropriation (L.Q. 2023, chapitre 27) à un de vos créanciers ne constitue pas un remboursement anticipé pour lequel ce créancier peut réclamer une indemnité.