**Annexe VII**

(*Article 149 de la Loi concernant l’expropriation (2023, chapitre 27))*

TEXTE D’INFORMATION POUR

L’AVIS D’IMPOSITION DE RÉSERVE

**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 est accompagné :

1°   d’un extrait du cadastre du Québec montrant l’immeuble à réserver lorsque la réserve 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 signé par un arpenteur-géomètre de l’immeuble à réserver;

2°   de l’état certifié de l’inscription sur le registre foncier de cet avis.

**Transmission des renseignements à celui qui impose la réserve**

1. Vous devez, dans les 30 jours qui suivent la signification de cet avis, transmettre à celui qui impose la réserve les baux ou toutes autres ententes écrites conclus avec les locataires de l’immeuble réservé. 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 réservé 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 réservé.

Si vous faites défaut de transmettre ces informations relatives 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 en réparation du préjudice résultant de ce défaut.

Vous devez dénoncer l’existence de la réserve au locataire et à l’occupant de bonne foi dont la location ou l’occupation de l’immeuble débute après la signification de l’avis d’imposition de réserve. Si vous ne le faites pas, vous serez le seul responsable du préjudice résultant de ce défaut.

**Contestation du droit de celui qui impose la réserve d’imposer une réserve**

1. Une réserve ne peut pas être imposée sur un immeuble lorsqu’il a fait l’objet d’une réserve dans les deux années précédentes, à moins que celle-ci n’ait été invalidée.
2. Une réserve peut être déclarée invalide si celui qui l’impose n’en a pas le pouvoir ou si la procédure d’imposition n’a pas été observée, à moins que celui qui l’impose ait remédié au motif d’invalidité en apportant les corrections requises aux erreurs d’écriture ou de calcul ou à toute autre erreur matérielle.
3. Vous pouvez, dans les 30 jours qui suivent la signification de cet avis, contester le droit de celui qui impose la réserve d’imposer une réserve et demander la radiation de l’avis d’imposition de réserve au moyen d’une demande à la Cour supérieure du district où est situé l’immeuble réservé. Vous devez signifier cette demande à celui qui impose la réserve. Cette demande n’opère pas sursis de la réserve, 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 d’imposer une réserve et demandant la radiation de l’avis d’imposition de réserve, vous pouvez, dans le cadre de l’instance en fixation de l’indemnité faisant suite à l’imposition d’une réserve, demander au Tribunal administratif du Québec des dommages-intérêts en réparation du préjudice résultant de la procédure d’imposition de réserve. 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 celui qui impose la réserve dans ces mêmes délais. Ces délais sont de rigueur.

**Durée de la réserve**

1. La réserve entre en vigueur à la date de l’inscription de l’avis d’imposition de réserve sur le registre foncier et demeure en vigueur pour une période de quatre ans.

La réserve ne vous est toutefois opposable qu’à compter de la date de la signification de cet avis.

**Interdiction de faire des constructions, des améliorations et des additions sur l’immeuble**

1. La réserve interdit, pendant sa durée, toute construction, amélioration et addition sur l’immeuble qui en fait l’objet, à l’exception des réparations nécessaires et des constructions, des améliorations et des additions sur l’immeuble qui résultent d’une mesure prévue à l’article 231 de la Loi sur les mines (RLRQ, chapitre M‑13.1) ou d’un plan de réaménagement et de restauration prévu à l’article 232.1 de cette loi.
2. Dans la mesure où vous exercez des activités sur l’immeuble réservé, à la date de l’imposition de la réserve, vous pouvez, pour des motifs sérieux, demander à celui qui impose la réserve de vous permettre de procéder à une construction, à une amélioration ou à une addition nécessaire à l’exercice de ces activités.

En cas de refus de celui qui impose la réserve, vous pouvez demander à la Cour supérieure de vous autoriser à procéder à cette construction, à cette amélioration ou à cette addition. Votre demande doit être déposée au greffe de la Cour supérieure et notifiée à celui qui impose la réserve.

La Cour supérieure peut, aux conditions qu’elle détermine, vous accorder cette autorisation si la construction, l’amélioration ou l’addition à laquelle vous voulez procéder s’avère la seule option possible pour assurer le maintien des activités.

**Fin de la réserve**

1. La réserve peut être abandonnée en tout ou en partie par celui qui l’a imposée. Dans ce cas, une déclaration d’abandon vous sera signifiée dans les 30 jours qui suivent son inscription sur le registre foncier.
2. La réserve expire à la plus hâtive de ces dates :

1°   à la date de l’inscription sur le registre foncier de la déclaration d’abandon par celui qui l’a imposé;

2°   à la date de l’inscription d’un avis d’expropriation;

3°   à la date de fin de la période pour laquelle elle a été imposée.

1. Lorsque la réserve expire à la fin de la période pour laquelle elle a été imposée, l’Officier de la publicité foncière doit, à la demande de tout intéressé, ce qui vous inclut, en effectuer la radiation après s’être assuré de la fin de la période d’imposition.

Les frais de radiation sont, dans tous les cas, à la charge de celui qui impose la réserve.

**Indemnité**

1. L’imposition d’une réserve donne lieu à une indemnité qui correspond à la somme de l’indemnité en réparation des préjudices et de l’indemnité pour les troubles, les ennuis et les inconvénients prévues aux sous-sections III et V de la sous-section 3 de la section III du chapitre III du titre III de la partie I de la Loi concernant l’expropriation (L.Q. 2023, chapitre 27), avec les adaptations nécessaires.

Cette indemnité ne peut comprendre aucun montant à l’égard de l’utilisation que vous auriez pu faire de l’immeuble réservé sans cette réserve.

Lorsque le droit sur l’immeuble réservé fait l’objet d’une expropriation avant la fin de la réserve, vous pouvez, dans le cadre de l’instance en fixation de l’indemnité d’expropriation et dans les six mois qui suivent la date de l’expropriation, demander au Tribunal administratif du Québec cette indemnité. Cette demande doit être notifiée à l’expropriant dans ce même délai.

Lorsque le droit sur l’immeuble réservé ne fait pas l’objet d’une expropriation avant la fin de la réserve, votre demande portant sur cette indemnité doit être déposée au Tribunal administratif du Québec dans les six mois qui suivent la date de l’expiration de la réserve ou, selon le cas, celle de la signification de la déclaration d’abandon. Cette demande doit être notifiée à celui qui impose la réserve dans ce même délai. Ce délai est de rigueur.

**Procédure au Tribunal administratif du Québec**

1. Lorsque vous déposez une demande d’indemnité au Tribunal administratif du Québec, celui qui impose la réserve doit, dans les 30 jours qui suivent la date à laquelle lui est signifiée la demande d’indemnité, produire auprès du Tribunal administratif du Québec l’avis d’imposition de la réserve ainsi que le plan de l’immeuble réservé.

Si la réserve est suivie d’une expropriation, ces pièces sont produites au dossier d’expropriation.

1. Dès la production au dossier du Tribunal administratif du Québec d’une demande d’indemnité 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 du titulaire d’un droit portant sur l’immeuble réservé, 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 la notification de votre demande d’indemnité à l’expropriant ou, selon le cas, à celui qui impose la réserve.