

Terrains de golf et expropriation : réformer pour mieux protéger?

Simon Frenette
11 juin 2021

Malgré un certain regain d'enthousiasme des Québécois pour la pratique de ce sport, depuis la pandémie, l'industrie du golf bat de l'aile. De nombreux promoteurs immobiliers s'intéressent au développement de ces anciens de terrains de golf, souvent situés dans des secteurs aujourd'hui très urbanisés. Il va sans dire que le potentiel de développement de ces terrains représente un intérêt financier très important pour ces promoteurs, mais constitue une menace pour la protection des espaces verts.

Les municipalités se retrouvent souvent face à un dilemme lorsqu'il est question de revaloriser les anciens terrains de golf. D'une part, elles désirent rendre accessibles et protéger ces espaces verts pour la communauté, mais de l'autre, les coûts pour y arriver sont exorbitants. Nous nous rappellerons que la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM) s'est notamment donné comme objectif de protéger 17% de ses espaces verts d'ici 2031^[1]. Or, à quel coût cela se fera-t-il?

Actuellement, selon la Loi sur l'expropriation, une municipalité qui désire acquérir un ancien terrain de golf par expropriation devra payer plus cher que la valeur marchande du terrain. En effet, en matière d'expropriation, elle doit plutôt offrir une indemnité à l'exproprié. Le but est donc d'offrir à l'exproprié une indemnité qui soit juste et équitable, afin qu'il ne soit ni enrichi ni appauvri^[2], puisque l'exproprié n'a pas choisi de céder l'immeuble au moment de l'expropriation. Concrètement, la différence entre la valeur marchande et la valeur au propriétaire est la suivante :

- La valeur marchande est le prix pour lequel un propriétaire, non forcé de vendre, vendrait son terrain dans un marché ouvert et libre^[3];
- La valeur au propriétaire comprend la valeur potentielle du terrain dans le futur, à titre de meilleure valeur pour celui-ci, ce qui prend en compte l'usage le meilleur et le plus profitable à la date de l'évaluation^[4].

Aussi, il faut savoir que le projet de la municipalité, par exemple la création d'un parc, ne doit pas être pris en compte dans la détermination de l'indemnité d'expropriation. L'indemnité d'expropriation qui serait due à un propriétaire pourrait donc être beaucoup plus élevée que la valeur marchande du terrain.

Récemment, certains maires ont demandé au gouvernement provincial de revoir la Loi sur l'expropriation, afin que les calculs d'indemnité d'expropriation soient basés sur la juste valeur marchande, seulement.

Cette idée de calculer l'indemnité sur la seule base de la valeur marchande est loin d'être nouvelle, alors que la plupart des provinces canadiennes appliquent déjà cette méthode, dont l'Ontario. À l'époque de la réforme de la loi sur l'expropriation ontarienne, en 1967, la Commission qui se penchait sur la question expliquait que la « valeur au propriétaire » appauvrissait l'expropriante en raison d'une surestimation de la valeur des terrains^[5].

Le débat est donc lancé pour une réforme de la Loi sur l'expropriation afin d'assurer la protection de ces précieux espaces verts que sont les terrains de golf.

1. CMM, Cahiers métropolitains : suivi du PMAD édition 2021, «Orientation 3 du PMAD), p.63, URL :

https://cmm.qc.ca/wpcontent/uploads/2021/03/CMM_9e_Cahier_Metropolitain_VFINALE.pdf (consulté le 7 juin 2021).

2. Loi sur l'expropriation, RLRQ, c. E-24, art. 58; Sainte-Anne-de-la-Pérade (Municipalité) c. Société de conservation des milieux humides du Québec, 2010 QCTAQ 11616, par. 15-17.
3. *Ibid.*, par. 16.
4. Rouyn-Noranda (Ville de) c. Motel Colibri (Rouyn) inc., 2010 QCTAQ 0451, par. 59.
5. Eric C.E. TODD, *The Law of Expropriation and Compensation in Canada*, «Basic Principles of Compensation», 2nd edition, Carswell, p. 119-120.

[Version original](#)