

Vrai ou faux de l'expropriation 101

DHC Avocats

1 juin 2015

1) Dans la plupart des cas, il est possible de se faire une idée approximative de l'indemnité d'expropriation en consultant la valeur déposée au rôle d'évaluation de la ville.

Faux : Bien qu'il puisse être tentant de s'attarder à la valeur foncière au rôle d'une propriété pour se faire une idée de l'indemnité d'expropriation relative à celle-ci, il s'agit souvent d'un réflexe qui peut s'avérer trompeur. La valeur foncière doit refléter généralement la valeur marchande moyenne du bien à une date toujours antérieure, tandis que l'indemnité d'expropriation doit plutôt refléter la meilleure indication de la valeur au marché au moment de l'expropriation, à laquelle doit s'ajouter, les dommages subis par l'exproprié. L'écart résultant de ces deux approches peut s'avérer substantiel.

2) L'indemnité d'expropriation n'est pas un prix.

Vrai : L'indemnité d'expropriation est constituée d'une indemnité dite immobilière et d'une indemnité dite accessoire, aussi appelée les dommages. L'indemnité immobilière représente la meilleure indication révélée par le marché dans une vision optimiste afin de tenir compte du fait que l'exproprié n'a pas choisi le moment de son expropriation. L'indemnité accessoire représente les dommages occasionnés à l'exproprié et lui sont bien souvent personnels.

Outre l'indemnisation des préjudices généraux pour « troubles et inconvénients » et certains autres types de dommages spécifiques reconnus par les tribunaux, on retrouve parmi les dommages directement causés par l'expropriation, ceux qui sont uniques à l'exproprié, mais dont le marché n'en traduirait pas la valeur. Il s'agit de la valeur de convenance (ex. : valeur sentimentale, aménagement très personnel des lieux).

Aussi, l'exproprié peut faire valoir qu'il avait un projet débuté avant l'expropriation en lien avec le bien exproprié et qu'il en découlait pour lui un avantage économique particulier. Si démontré avec succès, on lui reconnaîtra alors une valeur spéciale à l'exproprié (ex. : combinaison de la qualité de développeur immobilier de l'exproprié avec l'amorce réelle d'un projet immobilier).

C'est en raison ainsi de la nature même des dommages que le Tribunal rappelle régulièrement que l'indemnité d'expropriation n'est pas un « prix » tel qu'il est stipulé à l'intérieur des transactions immobilières.

3) En cas d'expropriation demandant une prise de possession urgente, la Cour pourra raccourcir les délais normaux requis en raison d'une mauvaise planification par la ville.

Faux : Il peut y avoir un raccourcissement des délais que si ceux-ci ne sont pas le résultat d'un manque de diligence de l'expropriante et que tout retard dans le transfert de propriété lui occasionnerait un préjudice considérable et que l'exproprié n'en souffre pas un préjudice irréparable.

4) Les écarts importants, souvent rencontrés eu égard à la détermination de l'indemnité d'expropriation entre les positions des parties expropriée et expropriante, rendent difficiles les ententes de gré à gré.

Vrai : Outre les divergences d'opinions au sujet de l'indemnité immobilière, la subjectivité dans la nature des dommages se heurte, en apparence du moins, avec l'obligation des administrations de dépenser les deniers publics de façon judicieuse. En conséquence, un terrain d'entente peut être difficile à trouver, particulièrement lorsque les contours de la réclamation sont vagues en raison de la nature même de celle-ci. Souvent, les conseils municipaux préfèrent alors s'en remettre au tribunal pour déterminer l'indemnité d'expropriation.

5) Dans la détermination de l'indemnité immobilière, le zonage en place peut être écarté à l'occasion par le tribunal, au profit d'un zonage plus favorable économiquement pour la partie expropriée.

Vrai : Il peut arriver que le tribunal ne considère pas l'impact sur la valeur d'un zonage influençant à la baisse la valeur marchande de la propriété, lorsque celui-ci, par exemple, fut mis en place comme un prélude à l'expropriation ou encore, comme autre exemple, si les circonstances factuelles révèlent des discussions et gestes sérieux quant à sa possible modification ultérieure à l'avantage de l'exproprié.

Chronique parue dans Le Carrefour, Juin 2014.