

L'IMPACT DE LA RÉGLEMENTATION D'URBANISME SUR LES RECOURS EN EXPROPRIATION DÉGUISÉE

Stéphanie Provost, avocate

PFD

AVOCATS
LAWYERS

PRÉSENTATION

- Détentrice d'un baccalauréat en droit de l'Université de Montréal et membre du Barreau du Québec, Me Stéphanie Provost s'est jointe à l'équipe de Prévost Fortin D'Aoust en 2011 afin d'y compléter son stage, et elle y travaille depuis à titre d'avocate.
- Me Provost œuvre dans le secteur du droit municipal et de l'environnement, représentant ainsi de nombreuses municipalités et institutions publiques. Elle apporte des solutions simples et concrètes à la clientèle municipale.
- Elle plaide devant la Cour supérieure du Québec, la Cour du Québec ainsi que le Tribunal administratif du Québec. Elle représente également plusieurs municipalités devant diverses cours municipales.
- Me Provost agit à titre de conférencière et de formatrice pour des associations représentatives des élus et des cadres municipaux.

TABLE DES MATIÈRES

1. Le concept d'expropriation déguisée
2. Exemples jurisprudentiels (expropriation déguisée)
 - a) Zonage parcs et espaces publics
 - b) Normes de construction
 - c) Protection du patrimoine
 - d) Environnement et conservation
3. Le Projet de loi no 39 et modifications à la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*

1. LE CONCEPT D'EXPROPRIATION DÉGUISÉE

1. LE CONCEPT D'EXPROPRIATION DÉGUISÉE

- Un des sujets les plus abordés, dans l'actualité des dernières années, en droit municipal.
- Ex : La CMM est poursuivie pour expropriation déguisée dans sept (7) dossiers actuels, totalisant près de 600 millions de dollars en lien avec l'adoption de deux règlements de contrôle intérimaire (RCI) pour protéger temporairement les milieux humides naturels et certains terrains de golf.

(Éric-Pierre CHAMPAGNE, « Poursuites contre la CMM – Québec pourrait devoir sortir son chéquier », *La Presse*, 6 novembre 2023).

1. LE CONCEPT D'EXPROPRIATION DÉGUISÉE

- Expropriation : procédure qui permet à des corps publics de s'approprier un immeuble ou un démembrement du droit de propriété sur un immeuble, pour des fins d'utilité publique, en contrepartie du versement d'une indemnité juste et préalable.
- **Le *Code civil du Québec* :**
 - « **952.** 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. »
- Le pouvoir d'exproprier doit être prévu par la loi :
 - Art. 1097 du *Code municipal du Québec* ;
 - Art. 570 de la *Loi sur les cités et villes*.

1. LE CONCEPT D'EXPROPRIATION DÉGUISÉE

- Lorsqu'une municipalité adopte un règlement qui a pour effet qu'elle « s'approprie » un immeuble sans procéder par une expropriation en bonne et due forme, elle ne respecte pas les obligations prévues à l'article 952 - c'est le concept d'une expropriation dite déguisée.
- *Montréal (Ville) c. Benjamin*, [2004] JQ no 12943 (QC CA), par. 58 et 65 :
 - « Une ville ne peut s'emparer de la propriété d'un citoyen sans l'indemniser; elle ne peut davantage le placer dans une situation telle qu'il soit tenu de lui céder sa propriété sans une juste contrepartie. »

1. LE CONCEPT D'EXPROPRIATION DÉGUISÉE

- Formes d'expropriation déguisée : Peut-être une occupation illégale d'un terrain qui engendre une **dépossession physique**, ou encore l'adoption d'un règlement qui a pour **effet de retirer tout usage au terrain** (*Ville de Québec c. Rivard*, 2020 QCCA 146, par. 65).
- Officier municipal en bâtiment et en environnement (OMBE) : Rôle de conseil auprès de l'administration municipale pour influencer la prise de position, notamment quant à la rédaction de règlements d'urbanisme.
- Source : Daniel BARBEAU, « *Le rôle de l'OMBE face à de nombreux défis* », BâtiVert, vol. 23, n°1, 2019, p. 10.

1. LE CONCEPT D'EXPROPRIATION DÉGUISÉE

Rôle de l'Officier municipal en bâtiment et en environnement (OMBE)
(suite) :

- Ex : *Deragon c. Ville de Mont-Saint-Hilaire*, 2023 QCCS 3335
- La réglementation de zonage interdit les nouvelles constructions dans un rayon de 300 mètres d'une « gare de triage ». La Ville prétend que le garage du Mont-Saint-Hilaire est une gare de triage, et modifie son règlement de zonage pour y ajouter une annexe qui désigne expressément le garage comme gare de triage.
- Les demandeurs plaident qu'ils subissent une expropriation déguisée par l'effet de la marge de sécurité prévue au règlement.
- Par. 87 : La Ville ne pouvait qualifier, à l'annexe, le garage de gare de triage puisque le garage ne répond pas au libellé strict de la définition prévue au règlement lui-même. La Cour supprime l'annexe du règlement de zonage et déclare que le garage n'est pas une gare de triage.

1. LE CONCEPT D'EXPROPRIATION DÉGUISÉE

Ainsi, pour étudier le concept d'expropriation déguisée, il est nécessaire de déterminer dans quelles circonstances un règlement équivaut à une « **appropriation** » d'un immeuble :

- « Pour être considérée illégale, une restriction réglementaire doit équivaloir à une suppression de toute utilisation raisonnable du lot, une négation de l'exercice du droit de propriété ou encore, à une « véritable confiscation » ou à une appropriation de l'immeuble. »
- *Ville de Québec c. Rivard*, 2020 QCCA 146, par. 64.

1. LE CONCEPT D'EXPROPRIATION DÉGUISÉE

- Choix du recours : *Lorraine (Ville) c. 2646-8926 Québec inc.*, 2018 CSC 3
 - A) Annulation ou inopposabilité du règlement restrictif; OU
 - B) Recours en paiement d'une indemnité (952 C.c.Q.).
- Abus de pouvoir : le fait pour un organisme public d'exercer **illégalement son pouvoir de réglementation**, c'est-à-dire en dérogation des fins voulues par le législateur dans la délégation de ce pouvoir.
- Une demande en nullité présentée à l'encontre d'un règlement municipal pour cause d'abus de pouvoir doit être formée dans un délai raisonnable (par. 25).
- Par. 27 : « Il est acquis qu'une expropriation dite déguisée, dans la mesure où elle s'effectue sous le couvert d'un règlement de zonage, constitue un abus commis dans l'exercice du pouvoir de réglementation confié à l'organisme en la matière (...). »

1. LE CONCEPT D'EXPROPRIATION DÉGUISÉE

- Choix du recours : *Lorraine (Ville) c. 2646-8926 Québec inc.*, 2018 CSC 3 (suite)
- Mais, même si un demandeur ne satisfait plus aux conditions d'ouverture d'un pourvoi en contrôle judiciaire, il n'est pas pour autant privé du droit de solliciter le paiement d'une indemnité pour cause d'expropriation déguisée.

2. EXEMPLES JURISPRUDENTIELS

A) *ZONAGE PARCS ET ESPACES PUBLICS*

2. EXEMPLES JURISPRUDENTIELS

Municipalité de Saint-Colomban c. Boutique de golf Gilles Gareau inc., 2019 QCCA 1402 (zonage parc et commerce récréotouristique)

- La propriétaire entend mettre fin à l'exploitation d'un terrain de golf et débute ses démarches pour faire un projet résidentiel.
- Modification réglementaire : Vient interdire le développement résidentiel sur l'immeuble, mais autorise les usages « parcs » et « commerce récréotouristique », avec permission spécifique d'exploitation d'un terrain de golf.

2. EXEMPLES JURISPRUDENTIELS

Municipalité de Saint-Colomban c. Boutique de golf Gilles Gareau inc., 2019 QCCA 1402 (zonage parc et commerce récréotouristique) (suite)

- Par. 66 : Comme certains usages sont permis, notamment un terrain de golf, le règlement ne prive pas la propriétaire de l'utilisation raisonnable de ses terrains.
- Par. 86 : Les demandes de permis de lotissement n'étaient pas « substantiellement complètes et conformes à la réglementation en vigueur avant l'adoption de l'avis de motion (du règlement attaqué) ».

2. EXEMPLES JURISPRUDENTIELS

Taylor c. Ville de l'Île-Cadieux, 2012 QCCS 2126 (zonage « groupe public » - usages réservés au seul corps public)

- L'usage du groupe « Public » comprend les espaces et bâtiments de propriété publique, offrant un service public d'ordre technique et administratif (hôtel de ville, garage municipal, station de pompage ou phare);
- Or, ces usages sont réservés, exclusivement, à la Ville, ce qui constitue une restriction illégale du droit de propriété.

2. EXEMPLES JURISPRUDENTIELS

B) NORMES DE CONSTRUCTION

2. EXEMPLES JURISPRUDENTIELS

Ville de Québec c. Rivard, 2020 QCCA 146 (modification des marges de non construction)

- Règlement de zonage : Diminution de la marge avant minimale.
- Aucune demande de permis n'a été déposée formellement avant le dépôt de l'avis de motion.
- Par. 36 : Un règlement de zonage n'est pas discriminatoire non plus du seul fait qu'il ne vise qu'un seul lot, lorsque la municipalité agit de bonne foi et dans l'intérêt public, ou dans le but de généraliser les conditions en place dans un secteur donné.

2. EXEMPLES JURISPRUDENTIELS

Ville de Québec c. Rivard, 2020 QCCA 146 (modification des marges de non construction) (suite)

- Par. 68 : Or, le propriétaire conserve le même usage de son lot. La Ville ne s'est pas appropriée le terrain et il n'y a pas de prohibition totale d'usage. Le propriétaire ne peut tout simplement pas aller de l'avant avec son projet de déplacement de son allée carrossable.

2. EXEMPLES JURISPRUDENTIELS

Girouard c. Mont-St-Hilaire (Ville de), 2011 QCCS 4273 (zone d'éboulis)

- La nouvelle réglementation municipale a pour résultat d'inclure le lot des demandeurs dans une zone d'éboulis non constructible.
- Rejet de la requête en nullité des règlements municipaux et en indemnité pour expropriation déguisée, en l'absence d'abus de droit.
- La Ville ne peut être blâmée d'expropriation déguisée à l'endroit des propriétaires puisque la prohibition de construire était légitime pour éviter les risques d'éboulis, dûment fondée sur des motifs de sécurité publique protégée par la LAU.
- La réglementation qui s'applique à l'ensemble des lots non construits dans le secteur visé n'est pas davantage jugée discriminatoire. La Ville était justifiée d'adopter le règlement, aussi prohibitif soit-il.

2. EXEMPLES JURISPRUDENTIELS

Girouard c. Mont-St-Hilaire (Ville de), 2011 QCCS 4273
(zone d'éboulis) (suite)

- Nos commentaires : Toutefois, selon l'état actuel de la jurisprudence, un règlement valide peut tout de même mener à une indemnité si le terrain perd tout usage raisonnable. En effet, l'article 113 (16) de la LAU ne prévoit pas expressément que la Municipalité est dispensée, si elle interdit toute construction en raison des risques d'éboulement, de payer une indemnité au propriétaire.

2. EXEMPLES JURISPRUDENTIELS

C) PROTECTION DU PATRIMOINE

2. EXEMPLES JURISPRUDENTIELS

SBFD inc. c. Ville de Saint-Augustin-de-Desmaures, 2023 QCCS 107
(règlements adoptés en vertu de la *Loi sur le patrimoine culturel*)

- La propriété est ajoutée au sein du site patrimonial du Domaine des Pauvres. La protection du Domaine des Pauvres, en tant que site patrimonial, correspond à une fin publique.
- Même si la Ville a agi de bonne foi, les restrictions imposées peuvent entraîner une expropriation déguisée.
- Le tribunal conclut que les règlements protègent le caractère vacant du Lot et, par le fait même, empêchent toute construction sur celui-ci. Les recommandations de l'architecte permettant ultimement la construction par les propriétaires sur le Lot étaient si sévères, particulières, restreintes et nombreuses qu'elles sont de nature à les priver de leur droit de propriété.

2. EXEMPLES JURISPRUDENTIELS

SBFD inc. c. Ville de Saint-Augustin-de-Desmaures, 2023 QCCS 107
(règlements adoptés en vertu de la *Loi sur le patrimoine culturel*)
(suite)

- En matière de protection du patrimoine, aucune disposition législative ne permet à une municipalité d'utiliser ses pouvoirs réglementaires de manière à ce que dans les faits, un terrain privé devienne au seul bénéfice du public et sans jouissance raisonnable possible par ses propriétaires.
- Comme nous le verrons ci-bas, la situation est différente en matière de sécurité publique et de protection de l'environnement.

2. EXEMPLES JURISPRUDENTIELS

D) ENVIRONNEMENT ET CONSERVATION

2. EXEMPLES JURISPRUDENTIELS

Wallot c. Ville de Québec, 2011 QCCA 1165
(renaturalisation des berges)

- Le règlement est valide. Il oblige les propriétaires riverains à aménager sur leur propriété une bande riveraine végétalisée.
- Loi habilitante : *Loi sur les compétences municipales*.
- Le règlement poursuit un objectif fondamental de préservation de la qualité de l'eau et la complexification de l'exercice du droit de propriété n'équivaut pas à une expropriation déguisée. Il n'y a pas de prohibition totale de l'usage (par. 54 et 60)

2. EXEMPLES JURISPRUDENTIELS

Dupras c. Ville de Mascouche, 2022 QCCA 350 (zonage de conservation)

- Le règlement de zonage est modifié, en 2006, pour imposer un usage de conservation pour l'entièreté du terrain. Selon la Cour d'appel, même si la municipalité a le pouvoir d'adopter un règlement qui vise à protéger le couvert forestier, il y a eu expropriation déguisée puisqu'il n'y a plus d'utilisation raisonnable du terrain.
- Loi habilitante : Art. 113 (12.1) de la LAU - ne permet pas de prohiber TOUT usage du sol (par. 38)
- Par. 37 : c'est une erreur de conclure qu'il ne peut pas y avoir d'expropriation déguisée lorsque la ville a le pouvoir d'adopter le règlement restrictif.

2. EXEMPLES JURISPRUDENTIELS

Ville de Saint-Rémi c. 9120-4883 Québec inc., 2021 QCCA 630
(protection des milieux humides)

- La Ville modifie, en 2011, le zonage qui affecte la parcelle en litige en créant une zone dite REC-5 (récréative extensive).
- Ainsi, bien que la Ville possédait en 2011 le pouvoir d'adopter un règlement de zonage, elle ne possédait pas celui de prohiber tout usage et toute construction sur l'immeuble des intimés en raison de la présence de milieu humide.
- Mais, commentaire du Juge Sansfaçon sur la modification de l'article 113 (16) LAU :

« [37] Enfin, il semble bien que le législateur a réalisé l'importance de permettre aux municipalités d'étendre aux milieux humides la protection jusque-là limitée aux milieux hydriques, autre élément qui permet d'asseoir notre proposition de lecture de l'ancien texte de l'article 113(16) L.a.u. (...) ».

2. EXEMPLES JURISPRUDENTIELS

Ville de Saint-Rémi c. 9120-4883 Québec inc., 2021 QCCA 630
(protection des milieux humides) (suite)

- Note de bas de page 9 : « Cela dit, le règlement pourra valablement prohiber tout usage d'un ou d'une partie d'un terrain sans obligation d'indemniser son propriétaire si la loi lui accorde spécifiquement ce pouvoir. »

2. EXEMPLES JURISPRUDENTIELS

L'article 113 (16) de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* est modifié 2017 afin d'ajouter des pouvoirs municipaux en matière de protection des milieux humides et de l'environnement :

AVANT « 16° régir ou **prohiber** tous les usages du sol, constructions ou ouvrages, ou certains d'entre eux, compte tenu, soit de la topographie du terrain, soit de la proximité d'un **cours d'eau ou d'un lac**, soit des dangers d'inondation, d'éboulis, de glissement de terrain ou d'autres cataclysmes, soit de tout autre facteur propre à la nature des lieux qui peut être pris en considération pour des raisons de sécurité publique ou de protection environnementale des rives, du littoral ou des plaines inondables (...) »

APRÈS « 16° régir ou **prohiber** tous les usages du sol, constructions ou ouvrages, ou certains d'entre eux, compte tenu, soit de la topographie du terrain, soit de la proximité de **milieux humides et hydriques**, soit des dangers d'inondation, d'éboulis, de glissement de terrain ou d'autres cataclysmes, soit de tout autre facteur propre à la nature des lieux qui peut être pris en considération pour des raisons de sécurité publique ou de **protection de l'environnement** (...) »

2. EXEMPLES JURISPRUDENTIELS

Sommet Prestige Canada inc. c. Ville de Saint-Bruno-de-Montarville, 2023 QCCS 676 (plusieurs règlements qui visent à protéger le boisé des Hirondelles)

- Au procès, la demanderesse ne conteste plus la validité des règlements, mais recherche uniquement une indemnité pour expropriation déguisée.
- Par. 54 et 55 : Confirmation que le propriétaire possède un choix de recours (nullité ou indemnité).
- Par. 71 : Ainsi, nul besoin d'aller étudier la validité du règlement lorsque le propriétaire choisi le recours en indemnité : la seule question à se poser est celle de la suppression de toute utilisation raisonnable du droit de propriété ou encore à une véritable « confiscation » de l'immeuble (voir également le par. 76).

2. EXEMPLES JURISPRUDENTIELS

Sommet Prestige Canada inc. c. Ville de Saint-Bruno-de-Montarville, 2023 QCCS 676 (plusieurs règlements qui visent à protéger le boisé des Hirondelles) (suite)

- Par. 72 : Les règlements empêchent toute utilisation raisonnable de l'immeuble, de nature à annihiler le droit de propriété.
- Par. 75 : Même si on peut exploiter l'immeuble comme érablière, les revenus seraient d'environ 1 000 \$ par année, ce qui est moindre que la valeur d'acquisition et le montant des taxes foncières. Il n'y a pas d'utilisation raisonnable de l'immeuble.

2. EXEMPLES JURISPRUDENTIELS

Sommet Prestige Canada inc. c. Ville de Saint-Bruno-de-Montarville, 2023 QCCS 676 (plusieurs règlements qui visent à protéger le boisé des Hirondelles) (suite)

- Par. 79 : Les règlements sont tout de même valides à l'égard de l'article 113 (16) de la LAU.
- Par 86 : Le juge interprète le commentaire du juge Sansfaçon dans l'arrêt St-Rémi « comme permettant aux municipalités de ne pas indemniser si et seulement si « la loi lui accorde spécifiquement ce pouvoir », alors que l'expression « ce pouvoir » doit faire référence au pouvoir de ne pas indemniser et non le pouvoir de promulguer des règlements sur l'aménagement du territoire. À défaut, une telle remarque serait superflue et constituerait, à la limite, un pléonasme. »

2. EXEMPLES JURISPRUDENTIELS

Sommet Prestige Canada inc. c. Ville de Saint-Bruno-de-Montarville, 2023 QCCS 676 (plusieurs règlements qui visent à protéger le boisé des Hirondelles) (suite)

- Ainsi, dans ce jugement du 7 mars 2023, la Cour est d'avis que 113 (16) de la LAU permet aux municipalités de prohiber tout usage, mais qu'il y aura quand même possibilité pour le propriétaire d'aller réclamer une indemnité.

3. LE PROJET DE LOI NO 39 ET MODIFICATIONS À LA LOI SUR L'AMÉNAGEMENT ET L'URBANISME

3. LE PROJET DE LOI NO 39 ET MODIFICATIONS À LA *LOI SUR L'AMÉNAGEMENT ET L'URBANISME*

- *Loi modifiant la Loi sur la fiscalité municipale et d'autres dispositions législatives* - Sanctionné le **8 décembre 2023**
- Modifications à la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*
- Objectif : Permettre aux municipalités de mieux protéger les milieux naturels sur leur territoire sans craindre les poursuites pour expropriation déguisée.
- S'inscrit dans le même mouvement que les modifications précitées de 2017 (art. 113 (16) de la LAU), mais précise qu'il n'y a pas d'indemnité au propriétaire (en réaction à l'affaire *Sommet Prestige Canada inc. c. Ville de Saint-Bruno-de-Montarville* ?)

3. LE PROJET DE LOI NO 39 ET MODIFICATIONS À LA *LOI SUR L'AMÉNAGEMENT ET L'URBANISME*

- Nouveaux articles ajoutés à la LAU (245 à 245.6)

« **245.** 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. LE PROJET DE LOI NO 39 ET MODIFICATIONS À LA *LOI SUR L'AMÉNAGEMENT ET L'URBANISME*

(...) 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 visé 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. LE PROJET DE LOI NO 39 ET MODIFICATIONS À LA *LOI SUR L'AMÉNAGEMENT ET L'URBANISME*

- Ainsi, pour ces trois types d'actes réglementaires, il y a **présomption irréfragable** que l'atteinte est justifiée.
- La présomption est irréfragable puisqu'elle concerne des faits « **réputés** » (art. 2847, al. 2 C.c.Q.). Aucune preuve contraire ne pourra être utilisée pour repousser cette présomption.

3. LE PROJET DE LOI NO 39 ET MODIFICATIONS À LA *LOI SUR L'AMÉNAGEMENT ET L'URBANISME*

Une difficulté d'interprétation à prévoir :

- Comment déterminer qu'un règlement correspond réellement à l'un de ces trois cas de figure ?
- Notre recommandation : prévoir une preuve d'expert pour démontrer que le règlement vise les objectifs concernés
- Ex.: biologiste pour les milieux humides et hydriques, ingénieur pour la sécurité des personnes et des biens, etc.

3. LE PROJET DE LOI NO 39 ET MODIFICATIONS À LA *LOI SUR L'AMÉNAGEMENT ET L'URBANISME*

Dans les autres cas :

«**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. »

- Mais, s'il y a indemnisation, la municipalité peut choisir de faire **cesser l'atteinte** ou d'acquérir la propriété concernée sur paiement de l'indemnité déterminée par jugement de la Cour (245.3, al. 4 LAU).

3. LE PROJET DE LOI NO 39 ET MODIFICATIONS À LA *LOI SUR L'AMÉNAGEMENT ET L'URBANISME*

- Donc, le jugement qui confirme que le propriétaire a le droit d'être indemnisé devra prévoir (1) l'indemnité qui est due et (2) l'indemnité qui pourrait être due si l'atteinte ne cesse pas.
- Ainsi, lorsqu'une municipalité reçoit le jugement, elle pourra choisir de plutôt faire cesser l'atteinte et payer l'indemnité qui est due uniquement.
- L'indemnité alors payable est celle qui serait applicable à un désistement d'expropriation (*Loi concernant l'expropriation*, RLRQ, c. E-25).

3. LE PROJET DE LOI NO 39 ET MODIFICATIONS À LA *LOI SUR L'AMÉNAGEMENT ET L'URBANISME*

Loi concernant l'expropriation, RLRQ, c. E-25 :

- Art. 31 : En cas de désistement, le propriétaire a droit à des dommages-intérêts en réparation du préjudice résultant de ce désistement.
- Art. 129 : La municipalité doit également payer, à titre de frais de justice, une compensation pour le paiement des honoraires professionnels de l'avocat de la partie dessaisie ou, si cette partie n'est pas représentée par avocat, une compensation pour le temps consacré à l'affaire et le travail effectué, lesquels doivent avoir été engagés pour permettre la fixation d'une indemnité provisionnelle ou de l'indemnité définitive.

3. LE PROJET DE LOI NO 39 ET MODIFICATIONS À LA *LOI SUR L'AMÉNAGEMENT ET L'URBANISME*

À retenir :

- Les tribunaux québécois n'ont toujours pas interprété les articles 245 et suivants de la LAU;
- Prévoir une preuve par expert pour démontrer que le règlement vise l'un des trois cas de figure si le règlement peut avoir un impact sur le droit de propriété des citoyens;
- Dans les autres cas, la jurisprudence antérieure demeure pertinente pour déterminer s'il y a confiscation totale du droit de propriété pouvant mener à une indemnité, en plus des précisions apportées par l'article 245 al. 2 de la LAU.

3. LE PROJET DE LOI NO 39 ET MODIFICATIONS À LA *LOI SUR L'AMÉNAGEMENT ET L'URBANISME*

À retenir (suite) :

- En cas de jugement qui établit un droit à une indemnité pour expropriation déguisée, la municipalité pourra choisir de cesser l'atteinte mais devra tout de même payer une indemnité équivalente à celle pour un désistement à une expropriation.

PÉRIODE DE QUESTIONS

LE MEILLEUR ARGUMENT

PFD

AVOCATS
LAWYERS

PFD

AVOCATS
LAWYERS