

Principes juridiques guidant une acquisition par voie d'expropriation du site de l'ancien Golf

**Validé par les procureurs de
la Ville de Rosemère**

Mise en contexte

Dans le cadre de l'élaboration de notre vision urbanistique, un dossier qui soulève les passions, à juste titre, est celui de **l'ancien Golf**.

Des citoyens ont fait part à la Ville que celle-ci devrait considérer l'achat de ce terrain afin d'y aménager un vaste parc. Comme celui-ci n'est pas à vendre et que le propriétaire n'en a jamais manifesté l'intention, la Ville devrait procéder par voie d'expropriation selon les critères applicables qui seraient retenus par les tribunaux.

Afin d'évaluer toutes ses options et de prendre des décisions éclairées, la Ville a mandaté un évaluateur agréé, M. Alain Dubé, afin d'estimer l'indemnité d'expropriation qu'elle pourrait se voir condamner à verser pour l'acquisition de la totalité de cette propriété qui représente une superficie de 613 499,8 mètres carrés. Après analyse, la Ville a appris que cette indemnité d'expropriation pourrait s'élever jusqu'à **126 000 000 \$** selon les principes généralement retenus par les tribunaux.

Vous trouverez dans les pages qui suivent les différents principes juridiques et d'évaluation sur lesquels s'est basé l'évaluateur pour en arriver à cette somme.

Qu'est-ce que l'expropriation?

- L'expropriation est une opération qui consiste à déposséder une personne de sa propriété pour des raisons d'utilité publique en moyennant une indemnité. Pour compenser cette dépossession forcée, l'exproprié obtient donc, en plus de la valeur du bien exproprié, **une indemnité calculée de manière juste et équitable afin de réparer le préjudice subit.**
- D'où l'importance de faire affaire avec un évaluateur agréé spécialisé en expropriation afin d'estimer l'indemnité potentielle que la ville devrait assumer si elle souhaitait procéder par voie d'expropriation.

Comment se détermine une indemnité d'expropriation?

Tout d'abord, le tribunal doit déterminer quel est l'usage le meilleur et le plus profitable de l'immeuble (UMEPP), principe défini par l'ordre des évaluateurs agréés du Québec et reconnu par la jurisprudence. **Ainsi, le terrain doit être évalué comme s'il était vague et raisonnablement prêt à être aménagé à son usage le meilleur et le plus profitable.**

L'évaluateur doit démontrer que l'usage le meilleur répond aux conditions suivantes :

- il s'agit d'un usage possible sur le plan physique;
- il doit être permis par les règlements et par la Loi;
- il doit être financièrement possible;
- il doit pouvoir se concrétiser à court terme;
- il doit être relié aux probabilités de réalisation plutôt qu'aux simples possibilités;
- il doit exister une demande pour le bien évalué à son meilleur usage;
- enfin, l'usage le meilleur doit être le plus profitable.

Comment se détermine une indemnité d'expropriation? (suite)

Dans un contexte d'expropriation, le tribunal est appelé à considérer l'horizon de réalisation qui peut être élargi, le degré de probabilité de réalisation et les contraintes qui peuvent être moindres. Ce principe permet de faire abstraction d'une situation économique ou juridique temporairement défavorable qui risquerait de pénaliser l'exproprié à un moment qu'il n'a pas choisi pour se départir de son terrain.

Comment se détermine une indemnité d'expropriation? (suite)

Ensuite, en situation d'expropriation, l'exproprié se retrouve en position où il doit vendre à un moment qu'il n'a pas choisi. Dans la valeur au propriétaire, les éléments suivants sont à prendre en considération :

- ce n'est pas qu'un **prix**, c'est une **indemnité** qui doit être recherchée;
- cette indemnité doit **dédommager entièrement l'exproprié** du préjudice que lui fait subir l'expropriation;
- **l'exproprié n'est pas un vendeur ordinaire** qui débat comme il l'entend son prix avec l'acheteur;
- **l'exproprié est forcé de transiger à un moment qu'il n'a pas choisi**;
- la valeur potentielle, incluse dans la valeur marchande, doit comprendre tout élément d'adaptabilité particulière;
- dans la recherche de l'indemnité, on doit faire abstraction du but de l'expropriation.

Comment se détermine une indemnité d'expropriation? (suite)

Ainsi comme il s'agit d'indemniser complètement l'exproprié de tout préjudice subit par l'expropriation, les tribunaux doivent tenir compte des gains que celui-ci serait raisonnablement susceptible de réaliser avec son immeuble.

Dans le cas d'un développeur immobilier, ces gains peuvent donc inclure, en plus de la valeur de l'immeuble, les profits qu'il aurait été raisonnablement en mesure de réaliser s'il avait mené à terme un projet de construction sur cet immeuble.

Conclusion

- Le recours à l'expropriation est un pouvoir réservé à un corps public pour s'approprier un terrain à des fins d'utilités publiques.
- À l'évidence, le recours à l'expropriation du terrain de golf par la Ville entraînerait un coût important, voire démesuré, sur le compte de taxes des citoyens, et ce, pour de nombreuses années.

Étapes à venir

Après avoir réalisé plus d'une dizaine d'activités de consultations publiques ayant menées à un positionnement officiel du conseil municipal sur la vision urbanistique (juin 2020), voici les prochaines étapes afin de mettre en œuvre cette nouvelle vision urbanistique:

- **Adoption d'un projet de plan d'urbanisme au début de l'année 2021**
- **Ajustement du plan d'urbanisme pour se conformer aux dispositions exigées par les autorités régionale et métropolitaine (MRC et CMM) en 2021**

Nous réaffirmons qu'aucun projet de changement de zonage n'est prévu et que tout projet de zonage éventuel sera précédé par une vaste consultation de la population.