



M^e Anne-Marie Asselin
Avocate



M^e Solveig Ménard-Castonguay
Avocate

Avec la collaboration de M^{me} Alexa Lapointe, stagiaire en droit

Le pouvoir d'expropriation des municipalités pour la création d'une réserve foncière en vertu de la *Loi sur les immeubles industriels municipaux*

Le processus d'acquisition de terrains industriels par expropriation pour la constitution d'une réserve foncière est un mécanisme stratégique pour les municipalités¹, mais qui peut sembler complexe. Il est encadré principalement par deux lois : la *Loi sur les immeubles industriels municipaux* (« LIIM ») et la *Loi concernant l'expropriation* (« LCE »).

Ce texte se veut une exploration de ce régime. L'objectif étant d'analyser les différentes modalités et obligations que les municipalités doivent accomplir lors du processus d'expropriation.

Qu'est-ce qu'une réserve foncière à des fins municipales et quelle en est l'utilité pour les municipalités ?

Une ville a le pouvoir de posséder des immeubles à des fins de réserve foncière. Une telle réserve permet notamment à une municipalité de détenir des immeubles pour des usages futurs, en imposant des restrictions sur leur développement actuel. Cela a pour effet d'interdire, pendant la durée de la réserve, toute construction, amélioration et addition sur l'immeuble, à l'exception des réparations nécessaires.

L'utilité d'une réserve foncière pour une municipalité est multiple. L'objectif peut être d'acquérir un lot pour permettre le développement d'un lot vacant enclavé, favorisant ainsi la consolidation et le développement d'un secteur industriel, ou encore afin de développer un parc industriel.

La réserve foncière peut également servir de fondement pour un processus d'expropriation subséquent. En somme, la réserve foncière est un outil juridique qui permet aux municipalités de planifier et de sécuriser l'acquisition de terrains pour des projets d'intérêt public, notamment le développement industriel, en contrôlant les activités de construction sur ces terrains durant une certaine période.

En quoi les dispositions de la LIIM sont-elles utiles pour la création d'une réserve foncière à des fins industrielles ?

La LIIM est d'une grande utilité pour les municipalités souhaitant créer une réserve foncière à des fins industrielles, car elle leur confère les pouvoirs nécessaires pour acquérir et gérer des immeubles spécifiquement pour ce type de développement.

L'article 2 LIIM autorise expressément une municipalité, par règlement, à décréter l'acquisition, de gré à gré ou par expropriation, d'immeubles à des fins industrielles ou pour la construction, la transformation ou l'exploitation d'un bâtiment industriel locatif. Ce pouvoir est le fondement sur lequel repose le pouvoir d'une municipalité afin qu'elle puisse obtenir des terrains pour le développement d'un secteur industriel, notamment en procédant à l'expropriation des terrains industriels. La LCE quant à elle stipule que celui qui peut exproprier un immeuble peut imposer une réserve sur celui-ci. La LIIM sert donc de base pour l'imposition d'une réserve foncière à ces mêmes fins.

Elle permet également aux municipalités de conclure des ententes pour la réalisation de travaux relatifs aux infrastructures et équipements municipaux destinés à desservir les immeubles acquis conformément à la loi. Cela assure que les terrains réservés pourront être adéquatement aménagés avec les services nécessaires.

En résumé, la LIIM est l'instrument législatif qui confère aux municipalités le pouvoir d'agir spécifiquement pour le développement industriel. Elle légitime la démarche d'acquisition foncière et permet l'application des mécanismes de réserve foncière pour garantir la disponibilité des terrains nécessaires à la création de parcs et de secteurs industriels.

Comment ces dispositions viennent-elles s'ajouter à celles de la LCE lorsqu'une ville désire acquérir, par expropriation, un lot industriel dans le but de se créer une réserve foncière de terrains industriels ?

La LIIM est un complément essentiel à la LCE lorsqu'une ville souhaite acquérir, par expropriation, un lot industriel. La LIIM confère le pouvoir et la légitimité pour un tel objectif, et la LCE fournit le cadre procédural pour sa mise en œuvre.

¹ La dénomination de « ville » sera utilisée pour le restant de ce texte afin d'en faciliter la lecture. Toutefois, cela n'a pas pour effet d'exclure les municipalités, qui possèdent les mêmes pouvoirs et les mêmes obligations dans ce processus.

Obligations légales et juridiques

Ainsi, lorsque l'intention est de créer une réserve foncière de terrains industriels, il est essentiel que le processus suivi soit celui de la LIIM. La LCE stipule que celui qui peut exproprier un immeuble peut également y imposer une réserve, et ce, aux mêmes fins pour lesquelles il est autorisé à l'exproprier. Par conséquent, le pouvoir d'exproprier à des fins industrielles légitime l'imposition d'une réserve foncière spécifiquement pour des terrains industriels, conformément aux dispositions de la LCE.

En somme, la LIIM fournit aux municipalités le pouvoir d'acquérir des terrains pour des projets industriels, incluant la constitution de réserves foncières industrielles, tandis que la LCE établit le processus juridique détaillé pour réaliser cette acquisition, de l'avis de réserve initial à la détermination finale de l'indemnité.

Quelles sont les principales étapes à franchir pour une ville qui désire bénéficier de ce pouvoir d'expropriation ?

La ville doit d'abord adopter un règlement décrétant l'acquisition du terrain. Elle doit ensuite fournir un avis d'expropriation au propriétaire de celui-ci. Cet avis doit contenir certains éléments, notamment la désignation de l'immeuble exproprié, les fins de l'expropriation ainsi que la date à laquelle l'exproprié doit avoir libéré l'immeuble. Une déclaration détaillée initiale doit également accompagner cet avis et minimalement correspondre à la valeur marchande du droit exproprié.

Après l'envoi de cet avis, la ville doit le faire inscrire au registre foncier dans les 30 jours suivant la date de l'expropriation. Celle-ci correspond à la date de signification de l'avis d'expropriation. À la suite de cette inscription, une indemnité provisionnelle initiale doit être versée à l'exproprié.

Puis la ville doit signifier un avis d'intention d'inscrire un avis de transfert de droit à l'exproprié. Cet avis doit être inscrit au registre foncier et être déposé au Tribunal administratif du Québec («TAQ»), dans les 30 jours suivant la date de son inscription au registre foncier.

Après avoir terminé ces étapes, l'exproprié doit produire sa déclaration détaillée, contenant l'indemnité définitive réclamée, au dossier du TAQ. Cette déclaration est notifiée à la ville **dans les quatre mois** suivant la date de l'expropriation.

Une instance en fixation de l'indemnité d'expropriation est ensuite formée devant le TAQ par le dépôt de l'avis d'expropriation. Les parties peuvent tenter de s'entendre sur l'indemnité, mais en l'absence d'accord, le processus se poursuit devant le TAQ pour la fixation de l'indemnité définitive. Une fois ces étapes accomplies, le processus d'expropriation prend fin.

Conclusion

La création d'une réserve foncière représente un outil stratégique pour le développement industriel urbain. La LIIM confère aux municipalités la légitimité et les moyens nécessaires pour acquérir des terrains à des fins industrielles, tandis que la LCE fournit le cadre procédural.

Grâce à ces mécanismes, les municipalités peuvent planifier l'aménagement futur de leur territoire et sécuriser les terrains indispensables à l'essor économique et industriel local. Le respect des étapes procédurales, de l'adoption du règlement à la fixation de l'indemnité, garantit une démarche transparente et conforme aux intérêts publics.

NOTRE ÉQUIPE EN AFFAIRES MUNICIPALES

Lavery



**Pier-Olivier
Fradette**
Associé



**Valérie
Belle-Isle**
Associée



**Anne-Marie
Asselin**
Avocate principale



**Emma
Doyon**
Avocate



**Simon
Gagné-Carrier**
Avocat



**Solveig
Ménard-Castonguay**
Avocate



**Philippe
Lavoie-Paradis**
Avocat



**André
Langlois**
Avocat consultant