



**SESSION DE FORMATION DU 7 ET 8 MAI 2015
À L'AUBERGE ET CENTRE DE VILLÉGIATURE
LA MONTAGNE COUPÉE, À ST- JEAN-DE-MATHA**

CAHIER DU PARTICIPANT

PANEL IMMOBILIER 6 ACQUISITION ET EXPROPRIATION

NOS EXPERTS CONFÉRENCIERS :

**M. David Pepin, É.A.,
Acquisition et Stratégies Immobilières, Hydro-Québec**

**Me Michel Leclerc, Avocat,
Tremblay Bois Mignault Lemay**

**M. François Guertin, B.A.A., É.A.,
Associé chez PCG Carmon**

CAS # 1

PRÉSENTÉ PAR M. FRANÇOIS GUERTIN, É.A.

L'évaluation des cinq parcelles de terrain soumises à une servitude de passage d'une conduite de drainage, le tout dans le but d'estimer le montant de l'indemnité. La Ville souhaite enregistrer une servitude de non construction pour régulariser la conduite de drainage d'eaux de surface installée il y a une vingtaine d'années pour remédier à des problèmes d'odeur notamment.

La nature des infrastructures souterraines présentes nécessite une servitude empêchant la construction d'immeubles permanents (piscine creusée, cabanon sur dalle de béton, etc.). La servitude traverse les terrains dans leur partie arrière et elle suit le tracé naturel qu'avait le ruisseau avant les travaux d'enfouissement de la conduite de canalisation, et elle crée donc un résidu en bordure des limites arrières de lot.

CAS # 2

PRÉSENTÉ PAR M. DAVID PEPIN, É.A.

Dans le cadre de l'un de nos projets de construction d'une nouvelle ligne de transport d'énergie électrique, nous avons à acquérir une propriété dont le terrain de petite superficie sera entièrement asservi. À l'intérieur des démarches d'acquisition avec la collaboration du propriétaire, nous avons amorcé la production de documents utiles à la maîtrise du dossier et favorisant la négociation à venir (certificat de localisation, rapport d'évaluation ó valeur marchande, rapport environnemental). Les parties furent stupéfaites, plus particulièrement le propriétaire (que nous appellerons pour notre cas, M. XYZ), d'apprendre que la résidence est localisée à l'extérieur des limites de propriété (voir le plan attaché).

Il est important de mentionner que M. XYZ est conscient qu'il occupe davantage de superficie de terrain que celui dont il est propriétaire, sans imaginer que cela pouvait s'appliquer à la résidence. Au fil des années, en l'absence de manifestation des propriétaires des lots avoisinants, M. XYZ a déboisé du terrain pour son usage personnel et poussa l'audace jusqu'à construire un garage qui n'est pas toujours terminé à ce jour, ainsi que quelques bâtiments accessoires. Le propriétaire de la majeure partie du terrain occupé par les bâtisses de M. XYZ est le gouvernement du Québec par l'entremise de l'un de ses Ministères.

CAS # 3

PRÉSENTÉ PAR M. MICHEL LECLERC, AVOCAT

Le cas soumis relève de l'expropriation de plus de 3 500 hectares de terre boisée appartenant à un seul propriétaire. Malgré l'absence de voies publiques, certaines parties de la propriété adjacente à un lac offrent un certain potentiel pour un usage résidentiel et/ou de villégiature. Me Leclerc présentera la façon dont ce dossier complexe a été abordé et quels professionnels ont été appelés à intervenir dans le processus d'indemnisation.