

INFORMATIONS

› TRAVAUX

Pour toute question concernant les travaux projetés, veuillez communiquer avec le chargé de projet :

› PROCESSUS D'ACQUISITION

Pour toute question concernant le processus d'acquisition, veuillez communiquer avec :

› RÉFÉRENCES

- *Code civil du Québec, CCQ-1991*
- *Loi sur les cités et villes, RLRQ C-19*
- *Loi sur l'expropriation, RLRQ c E-24*
- *Loi sur les compétences municipales, RLRQ C-47.1*
- *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, RLRQ c A-19-.1*

* Le présent document a été rédigé à des fins d'information et il est recommandé de consulter un professionnel compétent si des conseils légaux ou l'aide d'un autre spécialiste s'avéraient nécessaires.

L'ACQUISITION PAR EXPROPRIATION

La Ville peut amorcer le processus d'expropriation si aucune entente n'a été possible entre les parties à la suite du dépôt de la proposition de la Ville. Les dispositions légales qui régissent l'expropriation sont prévues dans la *Loi sur l'expropriation*. Brièvement, les étapes du processus sont les suivantes :

1. Un avis d'expropriation est d'abord signifié par huissier au propriétaire.
2. L'avis d'expropriation est publié au Bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Lévis et il est ensuite déposé au Tribunal administratif du Québec.
3. Le propriétaire exproprié est appelé à comparaître devant le Tribunal, personnellement ou par l'entremise d'un avocat.
4. La Ville transmet une offre d'indemnité détaillée au propriétaire et la dépose au Tribunal. L'indemnité comprend généralement la valeur immobilière du bien majorée d'une indemnité pour le préjudice qui résulte directement de l'expropriation, s'il y a lieu.
5. Le propriétaire soumet sa réclamation détaillée (demande d'indemnité) à la Ville et au Tribunal. Le propriétaire peut retenir les services d'un expert en évaluation.
6. L'inscription d'un avis de transfert de propriété est effectuée au Bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Lévis, sous réserve de certaines conditions. À ce moment, les biens expropriés appartiennent à la Ville.
7. Par la suite, c'est le Tribunal qui a compétence pour déterminer l'indemnité finale à être versée au propriétaire.

* À noter qu'à tout moment, en cours de processus les parties peuvent convenir d'une entente de règlement hors cour sur l'indemnité à être versée par la Ville. Dans un tel cas, le dossier du Tribunal est clos à la suite de la production d'une déclaration de règlement hors cour.

ACQUISITION À DES FINS MUNICIPALES

ACQUISITION ET SERVITUDE

CE DOCUMENT S'ADRESSE AUX PROPRIÉTAIRES QUI DOIVENT, À LA DEMANDE DE LA VILLE DE LÉVIS, CÉDER UNE SERVITUDE OU VENDRE, EN PARTIE OU EN TOTALITÉ, LEUR PROPRIÉTÉ IMMOBILIÈRE AU BÉNÉFICE DE L'INTÉRÊT PUBLIC.

LA LÉGISLATION

Les lois prévoient qu'une municipalité peut louer, échanger ou acquérir de gré à gré ou par expropriation tout bien à des fins municipales. Généralement, les acquisitions portent sur le droit de propriété d'un immeuble (bâtiment, terrain, lot) ou un démembrement du droit de propriété qui s'y rattache, comme une servitude (passage, construction, égout, aqueduc). L'acquisition par la Ville d'une parcelle ou de la totalité d'une propriété peut être nécessaire, notamment dans les cas suivants :

- la construction ou la modification d'une voie publique;
- l'installation et le maintien de conduites souterraines;
- l'aménagement d'une infrastructure publique (stationnement, parc, piste cyclable);
- l'installation de tout équipement nécessaire à l'alimentation en eau potable ou à la gestion des eaux usées;
- l'installation de tout bâtiment nécessaire à la sécurité publique (sécurité incendie, service de police).

L'ACQUISITION DE GRÉ À GRÉ

Lors d'un processus d'acquisition, la démarche préconisée par la Ville de Lévis est l'entente de gré à gré. L'expropriation d'une partie ou de la totalité de la propriété est la solution de dernier recours. Les étapes menant à une acquisition de gré à gré sont les suivantes.

1. Entente avec le propriétaire

Un représentant de la Ville communique avec le propriétaire pour l'informer de la procédure d'acquisition à venir concernant sa propriété et il effectue un relevé du bien immobilier.

Un représentant de la Ville de Lévis effectue une analyse de la propriété et soumet une proposition de prix d'achat au propriétaire. Ce prix comprend généralement la valeur immobilière du bien, majorée d'une indemnité pour le préjudice qui résulte directement de l'acquisition, s'il y a lieu.

Lorsqu'il y a entente entre le propriétaire et le représentant de la Ville, le propriétaire signe un avant-contrat, soit une promesse de vente conditionnelle à l'approbation par les instances responsables de la Ville.

2. Autorisation par les instances municipales

La décision officielle d'acquérir revient aux instances municipales, soit un directeur, le comité exécutif ou le conseil de la Ville, en fonction de leur pouvoir respectif.

3. Octroi de mandats aux professionnels externes : arpenteur et notaire

Dans le cas d'une transaction qui implique une partie de lot, un arpenteur-géomètre est mandaté afin de procéder au lotissement d'un nouveau lot. Cette procédure peut prendre plusieurs semaines.

Si des personnes possèdent des droits sur votre propriété tels que des hypothèques ou autres droits réels, des mesures devront être prises pour libérer les droits sur l'immeuble visé par la transaction. À cette étape, votre créancier hypothécaire pourrait être consulté par un notaire, s'il y a lieu.

Le notaire mandaté par la Ville préparera un contrat notarié en fonction des modèles de la Ville, le tout conformément à l'avant-contrat signé par le propriétaire.

Les frais encourus pour les services d'arpentage et de notariat sont assumés par la Ville.

Tous les documents préparés par les professionnels externes sont soumis aux représentants de la Ville afin de s'assurer que leur contenu respecte les conditions prévues à l'avant-contrat.

4. Signature de l'acte notarié par les parties

La version finale de l'acte notarié sera d'abord signée par le propriétaire et ensuite par le ou les représentants de la Ville, et ce, devant le notaire mandaté. Une fois le contrat notarié signé par toutes les parties, le prix de vente sera versé au propriétaire vendeur.

Le processus complet d'acquisition peut s'échelonner sur une période de 2 à 12 mois.

