

## Corrigé des exercices – Chapitre 14

**1-Un propriétaire peut contester le droit à l'expropriation en s'adressant au tribunal administratif du Québec (TAQ). FAUX**

La Cour supérieure du Québec est la seule à pouvoir décider si le droit à l'expropriation est fondé ou pas.

**2-En expropriation, l'indemnité ne porte que sur la valeur du bien exproprié. FAUX**

L'expropriation étant un droit qui va à l'encontre de la liberté pour un propriétaire de conserver ou de disposer comme il l'entend de son bien et qui force ce dernier à transférer son droit de propriété à l'état, l'exproprié ne recevra pas un prix de vente mais une indemnité qui comprend non seulement la valeur du bien exproprié mais aussi le préjudice qui résulte directement de l'expropriation.

**3-La Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles interdit partout au Québec le changement de destination d'une terre agricole. VRAI**

La Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles a pour but d'assurer la continuité de la pratique de l'agriculture dans certains territoires du Québec. Dans ce contexte, le gouvernement du Québec a décrété sur son territoire des zones agricoles. La loi interdit spécifiquement des activités qui auraient pour effet de modifier la destination agricole de ces immeubles.

**4-Lorsqu'un propriétaire d'un terrain zoné agricole désire obtenir une exemption à l'application de la Loi, il doit d'abord s'adresser à sa municipalité. FAUX**

Non. Une personne, qui désire obtenir l'autorisation pour exercer une activité que la loi interdit, doit en faire la demande d'abord à la municipalité où est situé le lot.

**5-Un propriétaire d'une terre agricole ne peut jamais invoquer des droits acquis. FAUX**

La Loi prévoit aussi des sources de droits acquis affectant un lot et qui sont transmissibles d'un propriétaire à un autre. En effet, un propriétaire, peut, sans l'autorisation de la Commission, aliéner son lot ou l'utiliser à des fins autres que l'agriculture un lot qui, au moment où la loi est entrée en vigueur :

faisait l'objet d'une utilisation effective et légale à des fins autres que l'agriculture.

faisait l'objet d'un permis d'utilisation à des fins autres que l'agriculture.

**6-La Loi sur la qualité de l'environnement ne s'applique que si les inspecteurs de ce ministère le décident. FAUX**

Nul ne peut entreprendre une construction, un ouvrage, une activité ou une exploitation ou exécuter des travaux suivant un plan ou un programme, dans les cas prévus par règlement du gouvernement, sans suivre la procédure d'évaluation et d'examen des impacts sur l'environnement prévue dans la présente section et obtenir un certificat d'autorisation du gouvernement.

**7-Un bien classé patrimonial en vertu de la Loi ne peut jamais faire l'objet de transformation par son propriétaire. FAUX**

Il peut le faire avec l'autorisation du ministre de la Culture et des Communications l'autorise.

**8-Un règlement de zonage est adopté directement par une municipalité sans autre formalité préalable. FAUX**

Les municipalités peuvent alors adopter des règlements de zonage qui limitent ou interdisent des activités à l'intérieur de certaines zones de leur territoire. Ce droit de zonage n'est pas absolu et est sujet à une consultation publique avant de pouvoir être adopté.

**9-Les droits sur les mutations immobilières peuvent être imposées par les municipalités qui le décident. FAUX**

Les droits sur les mutations immobilières doivent être imposées par les municipalités qui le décident.

**10- Le gain en capital sur un immeuble est imposé à 75 %. FAUX**

Si les gains dépassent les pertes, 50 % du surplus constitue un gain en capital imposable. Le contribuable devra alors inscrire ce gain en capital imposable à ses revenus. Cependant, le gain en capital provenant de la vente de sa résidence principale bénéficie à certaines conditions d'une exonération et ne sera pas sujet à taxation.

## CAS PRATIQUE

**1La propriété de Jean est expropriée par le gouvernement du Québec. Il vous consulte pour connaître comment il va calculer l'indemnité qu'il serait en droit d'exiger suite à cette expropriation. Répondez-lui.**

L'exproprié recevra une indemnité qui comprend non seulement la valeur du bien exproprié mais aussi le préjudice qui résulte directement de l'expropriation.

**2. Vous êtes courtier immobilier et vous avez signé un contrat de courtage avec André pour la vente de sa terre où il a toujours cultivé le maïs. Un acheteur se montre intéressé à s'en porter acquéreur pour ensuite vouloir la transformer en terrain de golf. Pourrait-il le faire s'il devenait propriétaire? Répondez en justifiant votre réponse.**

Non. Il ne peut pas le faire car il s'agit d'un terrain zoné agricole.

**3- Vous êtes courtier immobilier et vous avez signé un contrat de courtage pour vendre un immeuble classé bien culturel situé dans le Vieux-Montréal. Un acheteur voudrait s'en porter acquéreur pour le démolir afin d'y construire un édifice à condominiums. Il vous demande votre opinion sur ces intentions. Répondez-lui en justifiant en détail votre opinion.**

Puisqu'il s'agit d'un bien patrimonial classé, il devra demander l'autorisation du ministre de la Culture et des Communications, qui donner un avis écrit préalable.

**4- Votre client se porte acquéreur d'un immeuble à un prix de 795 000 \$. Quels seront les droits de mutation qu'il devra payer? Calculez-les selon que l'immeuble est situé à Montréal ou à Rimouski.**

#### **Montréal**

$$(51700-0)*(0.005) = 258.5$$

$$(258600-51700)*(0.01) = 2069$$

$$(517100-258600)*(0.015) = 3877.5$$

$$(795000-517100)*(0.02) = 5558$$

$$\text{Grand total} = 258.5 + 2069 + 3877.5 + 5558 = \mathbf{11763 \$}$$

#### **Rimouski**

$$(51700-0)*(0.005) = 258.5$$

$$(258600-51700)*(0.01) = 2069$$

$$(505100-258600)*(0.015) = 3697.5$$

$$(757700-505100)*(0.02) = 5052$$

$$(795000-757700)*(0.025) = 932.5$$

$$\text{Grand total} = 258.5 + 2069 + 3697.5 + 5052 + 932.5 = \mathbf{12009.5 \$}$$

**5-Jean achète un terrain riverain à une rivière. Il remarque plusieurs marécages qui se retrouvent çà et là sur celui-ci. Il a l'intention de transformer cet endroit en centre de villégiature. La municipalité n'a pas d'objection et est consentante à lui accorder un permis de construction. Serait-il alors assujéti à d'autres formalités? Justifiez votre réponse.**

Il devra suivre la procédure d'évaluation et d'examen des impacts sur l'environnement et obtenir un certificat d'autorisation du gouvernement.