

diminue sensiblement le nombre de maisons disponibles dans cette catégorie de prix et sa valeur augmente immédiatement. Ou bien, s'il ne peut trouver une maison du même âge, il devra peut-être payer deux ou trois fois plus cher une autre maison qui ne sera pas plus grande. On doit indiquer qu'il faut tenir compte du coût de la réinstallation dans un logis semblable. Autrement, l'intéressé se retrouvera sans foyer sans qu'il n'y soit de sa faute.

La nouvelle mesure doit comporter des garanties pour empêcher que des rumeurs ou des menaces d'expropriation ou de zonage pour une affectation moins rentable soient utilisées pour dévaloriser la propriété au bénéfice de l'organisme qui exproprie. Tout récemment, j'ai reçu une lettre d'un procureur qui m'expose ce qui s'est passé dans une de nos grandes villes. Un organisme a écrit à des propriétaires pour les informer que leurs terrains seraient requis en 1975. La publication de ce renseignement signifie que les propriétaires ne peuvent vendre à personne autre que l'organisme et, naturellement, au prix de ce dernier. Si les propriétaires refusent l'offre de l'organisme, leur propriété sera évaluée au moment de l'expropriation en 1975. Alors la valeur aura diminué, vu la détérioration des maisons et du quartier à la suite de l'avis d'expropriation projetée.

En outre, nous devons indiquer clairement que, si l'expropriation des droits d'un propriétaire sur son terrain ou l'affectation de son terrain à une fin particulière du gouvernement l'ont empêché de vendre sa propriété à un prix jugé équitable en l'absence d'usurpations, le propriétaire peut demander au gouvernement d'acquérir le terrain tout entier. Dans mon avis de motion on lit «était touchée ou envahie en partie» alors que, de toute évidence, on devrait plutôt lire «était touchée ou envahie dans une large mesure». Pareille interprétation me semble raisonnable. Voici un cas qui s'est produit dans ma circonscription: le terrain du propriétaire a été envahi neuf fois de cette façon par le gouvernement fédéral sans que le propriétaire ne puisse faire quoi que ce soit. Les lois du Royaume-Uni protègent l'individu dans ces deux cas.

Le contraire devrait s'appliquer aussi. Si une partie seulement du terrain du propriétaire est requise pour le projet à mettre en œuvre, les autorités en matière d'expropriation ne devraient pas en prendre plus qu'il leur en faut, sans la permission du propriétaire. Cela est conforme au principe selon lequel les droits d'une personne ne devraient pas lui être enlevés, sauf quand les travaux publics en cause l'exigent expressément. Si les autorités prennent plus de terrain qu'il ne leur en

faut, le propriétaire devrait pouvoir réclamer qu'on lui remette la partie non utilisée.

Si les parties n'arrivent pas à s'entendre, qui devrait déterminer l'indemnité? C'est un principe fondamental de justice que les réclamations devraient être entendues dans le plus bref délai. A l'heure actuelle, les causes d'expropriations fédérales sont entendues à la Cour de l'Échiquier, et le propriétaire est lésé tant à cause des frais que des retards. Dans d'autres pays, il existe des tribunaux spéciaux chargés d'entendre ces causes, pour éviter les retards; le rapport McRuer et le comité spécial du Québec ont fait une recommandation en ce sens. La nouvelle loi prévoira, j'espère, que le propriétaire puisse porter sa cause devant la Cour de l'Échiquier ou tout tribunal d'expropriation qui pourra être institué dans la province en cause. Il y aurait lieu d'encourager l'institution de tels tribunaux de façon que toutes les causes d'expropriation ressortissent au même tribunal. De cette façon, l'indemnité ne varierait pas d'une cause à l'autre.

Les taux d'intérêt versés sur les fonds dus à l'ancien propriétaire sont également dépassés. Une modification, apportée à la loi en 1900, visait à abaisser l'intérêt à 5 p. 100 à compter du jour où le propriétaire est forcé de renoncer à la possession jusqu'au jour où il obtient un jugement du tribunal; après cette date le taux baissait à 4 p. 100. Ce taux d'intérêt mesquin conduit au paradoxe suivant: il peut être avantageux aux autorités d'en appeler du jugement afin de prolonger la période d'emprunt à 4 p. 100, tandis que le propriétaire doit péniblement se procurer d'autres fonds à des taux d'intérêt au moins deux fois plus élevés. Il semble raisonnable que l'intérêt soit laissé à la discrétion du tribunal ou converti au taux bancaire d'intérêt.

Quant aux frais, j'ai toujours considéré comme inique que l'on n'accorde pas à la personne expropriée le montant intégral des frais juridiques et tous les débours raisonnables relatifs à la comparution d'experts, lorsqu'elle a réussi à établir qu'elle avait droit à un dédommagement supérieur à celui qu'on lui offrirait. Elle ne devrait assumer aucune des dépenses légitimement engagées pour établir ce droit fondamental. Si l'autorité expropriatrice a offert \$20,000 et que la personne, après une audience de cinq jours, ait pu établir une valeur véritable de \$25,000, mais qu'elle ne touche qu'une partie de ses frais, il se pourrait facilement qu'elle n'obtienne que le montant de l'offre initiale, bien que la propriété vaille \$5,000 de plus. La législation actuelle, provinciale et fédérale, confine, au départ, l'individu dans une position inférieure. Il a tendance à accepter un faible chiffre au lieu de consacrer toute son énergie, son argent et son temps à obtenir un chiffre approprié qui,