

Il est réconfortant que le ministre des Transports (M. Hellyer), qui a annoncé récemment des projets relatifs à l'agrandissement éventuel de l'aéroport international de Toronto, à Malton, ait tenu une audience préalable à l'expropriation, en présence des représentants des municipalités intéressées, et qu'il ait accepté d'assister à d'autres réunions avec les personnes plus directement en cause. C'est reconnaître un principe fondamental et établir, j'espère, un précédent qu'il faudra incorporer à la nouvelle loi.

• (5.10 p.m.)

Quelle devrait être la deuxième étape? Après une telle audience, si le ministre décide d'aller de l'avant, il devrait en avertir promptement le propriétaire. L'avis devrait indiquer au propriétaire qu'il a le droit d'obtenir les services d'un estimateur et d'un avocat dont les frais—raisonnables—seront assumés par les autorités. L'avis devrait également porter que l'évaluation des autorités est finale et mise à la disposition du propriétaire, afin que ses avocats-conseils puissent l'examiner, conférer avec les spécialistes des autorités dès que ceux-ci en auront terminé de leur côté avec leur évaluation, et que l'on puisse s'entendre sur la décision à prendre. Dans un cas d'expropriation, où un propriétaire se voit dépossédé de son bien et engagé dans cette affaire sans y être pour rien, il n'y a pas lieu, pour les fins de la justice, que les deux parties taisent leurs renseignements. Tout doit être révélé au grand jour et c'est aux autorités de donner l'exemple.

Dans un cas, les autorités avaient offert \$900 pour un terrain exproprié. Ultérieurement cette offre avait été portée à \$5,000 et acceptée. Cela avait suscité de la méfiance. Dans un autre cas, où il s'agissait de plusieurs pâtés de maisons expropriés pour un programme de réaménagement, les autorités avaient fait expertiser chaque maison par le même expert, moyennant de légers honoraires fixes; résultat, les expertises étaient basses et uniformes pour tous. Un des propriétaires de plusieurs maisons ayant refusé une offre basée sur cette expertise, les autorités en question avaient alors engagé des dépenses considérables pour essayer de corroborer la valeur attribuée par cette expertise superficielle, occasionnant au propriétaire des procès coûteux et ennuyeux. Le tribunal avait enfin alloué deux fois le montant offert. Ceux qui n'avaient pas eu les moyens d'intenter un procès et avaient accepté l'offre, représentant la moitié de la valeur attribuée par le tribunal, en avaient éprouvé à juste titre beaucoup de ressentiment. La question n'est pas d'acquérir un terrain au meilleur compte possible, mais de lui assigner une valeur équitable

[M. Chappell.]

qui permette au propriétaire de trouver rapidement à remplacer la propriété qui lui a été enlevée, sans des mois ou des années de bouleversements et de craintes en perspective.

Et la prise de possession? Au moment où l'avis d'expropriation est donné, les autorités devraient préciser la date prévue pour la prise de possession, afin que le propriétaire puisse régler ses affaires en conséquence. D'aucuns diront que cette méthode susciterait trop de travail pour le ministère. Mais est-il raisonnable tout d'abord de la part du ministère d'avoir exproprié le terrain sans en connaître le prix? Se borne-t-il simplement à faire une offre qui ne soit pas, au mieux de ses connaissances, honnête et équitable?

L'expression «de façon plus sérieuse» englobe l'efficacité, l'honnêteté, l'intégrité et le sens des valeurs. Pourquoi les autorités gouvernementales ne donneraient-elles pas l'exemple? A l'heure actuelle, la loi n'exige pas des autorités fédérales qu'elles paient quoi que ce soit au moment de l'expropriation ou de la prise de possession. Même si elles offrent de verser une partie de la valeur qu'elles attribuent à la propriété, ce débours doit, bien entendu, payer l'hypothèque, et le propriétaire n'a rien pour s'installer ailleurs. Si les autorités versaient, au moment de l'expropriation, le plein montant fixé par elles, comme le recommandent le rapport McRuer en Ontario et le rapport du comité provincial du Québec, le propriétaire pourrait s'établir ailleurs sans tarder. La chose est particulièrement importante du fait que les frais de nouvel établissement ont augmenté dans certaines régions, de 26 p. 100 en 18 mois.

Quelle devrait être l'indemnité? La loi actuelle stipule que le propriétaire a droit à une valeur équitable, selon lui, ce qu'on appelle généralement la valeur au propriétaire. La formule a été conçue il y a cent ans pour empêcher un propriétaire de réclamer de l'autorité expropriante un montant correspondant à la valeur de la propriété pour cette autorité; en effet, cette valeur pourrait être immense, s'il s'agissait de la dernière parcelle d'un ensemble foncier. Ce critère est bien désuet. Dans d'autres pays on prévoit que le propriétaire a droit à la valeur marchande, plus certains autres avantages en guise de compensation pour les ennuis, le manque à gagner, les frais de déplacement et autres causés par l'expropriation. De tels principes directeurs donneraient aux évaluations un caractère plus commercial, plus prévisible, et faciliteraient les règlements à l'amiable.

Il y a une catégorie de cas qui exige une mention spéciale. Supposons que le propriétaire d'une petite maison l'ait perdue à cause d'un projet de réaménagement et se voie offrir \$8,000. En un sens, c'est peut-être tout ce qu'elle vaut, mais chacun de ces projets