

250 Ministère de la Voirie
CDP-QU. 5566

copy 2



Québec

2nd Copy
JUN 18 1965

Renseignements relatifs à

L'ACQUISITION

des terrains pour fins

de VOIRIE

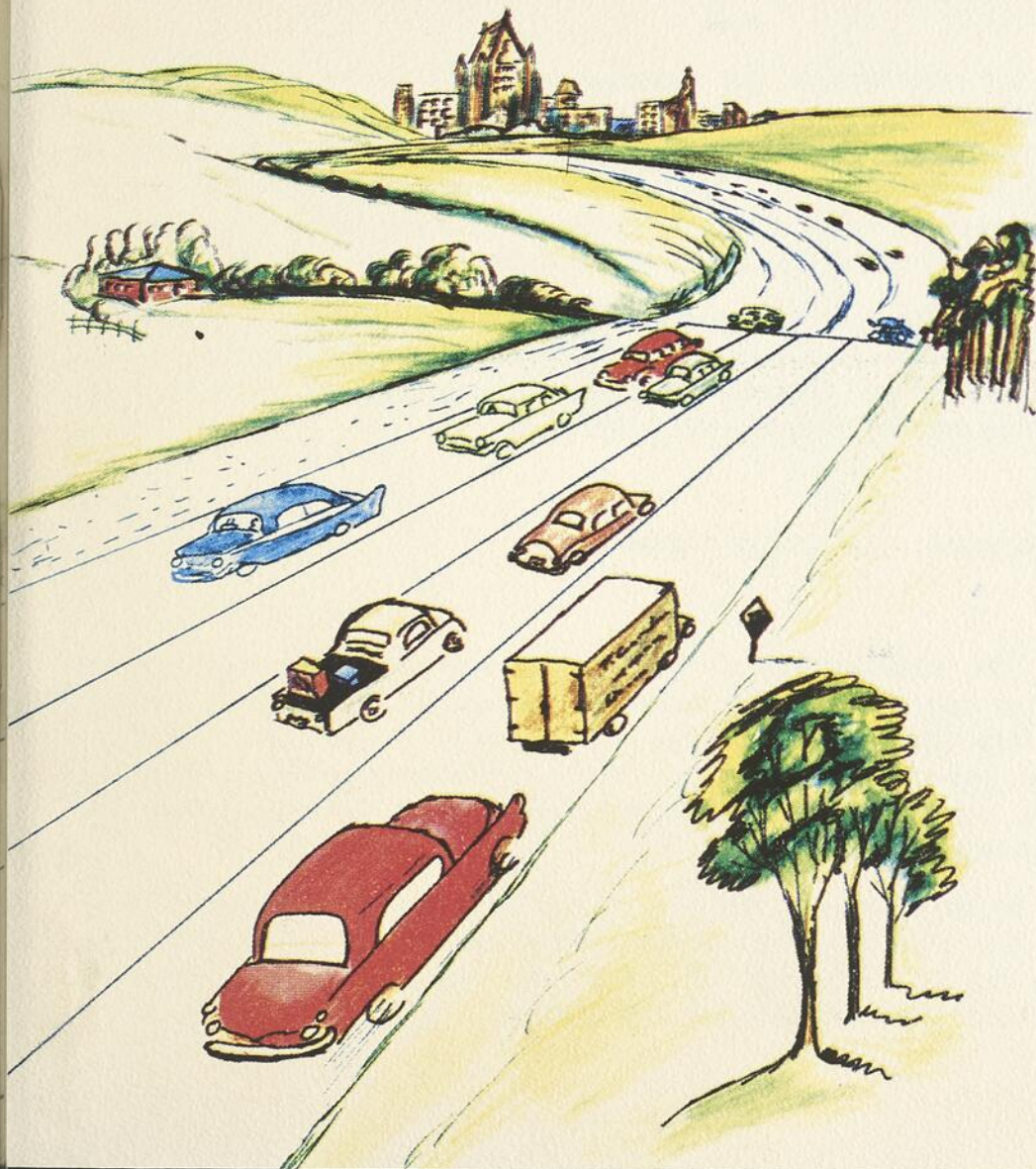
Information pertaining to the

ACQUISITION

of Land for

HIGHWAY PURPOSES

1998

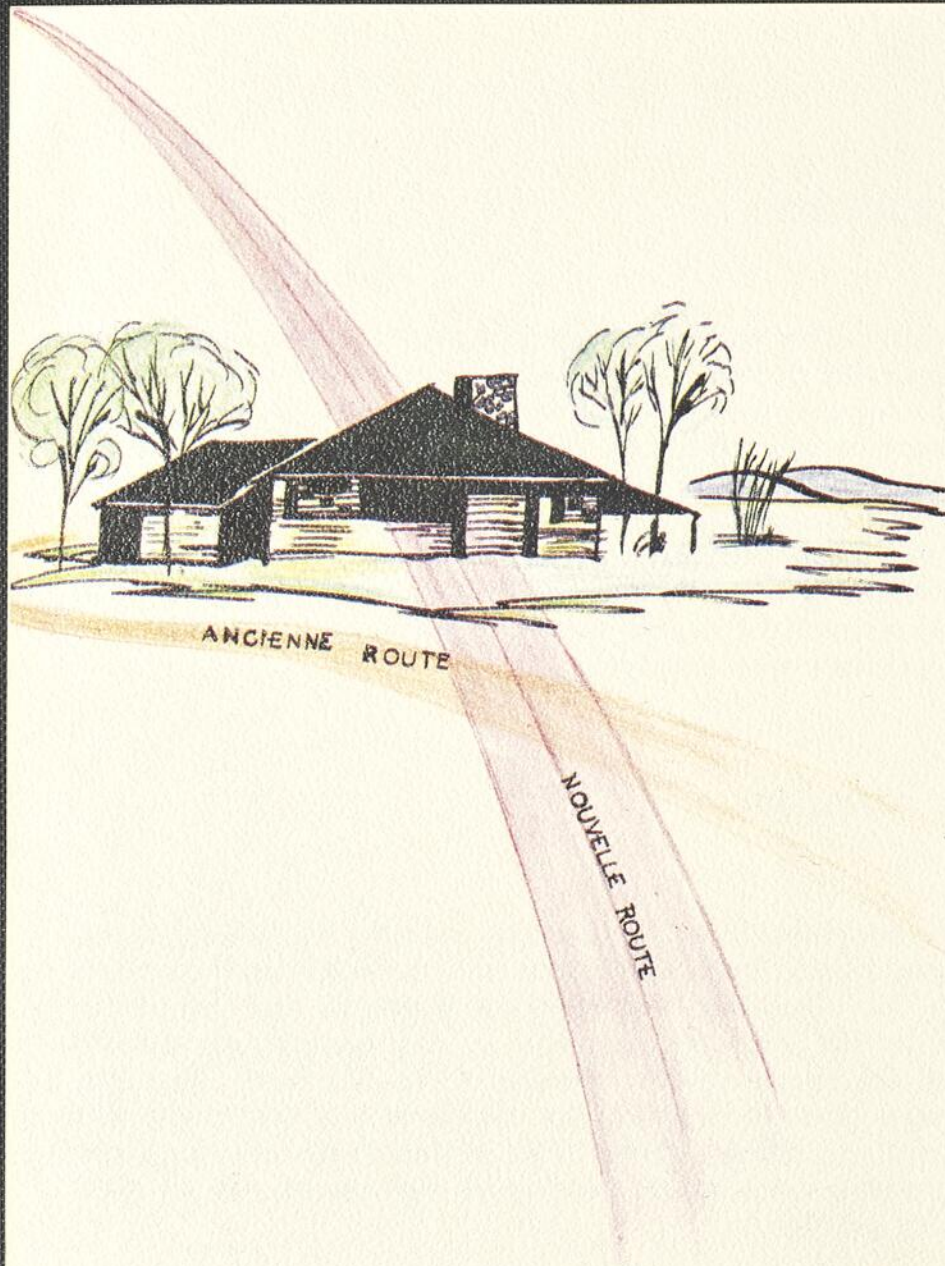


RÉSEAUX ROUTIERS

Le Gouvernement du Québec est à exécuter un vaste programme de construction de routes régionales, provinciales et nationales. Les plans de ces routes et autoroutes sont préparés en prévision de l'accroissement considérable des voitures automobiles et du développement économique de la Province. En aménageant les grandes artères de communication, les ingénieurs tiennent compte de la densité de la circulation, de même que de la sécurité publique. C'est pourquoi les grands réseaux routiers sont conçus de manière à assurer le mouvement rapide du trafic dans un champ de visibilité aussi parfaite que possible.

HIGHWAY NETWORK

The Quebec Government is presently carrying out a large construction programme involving Regional, Provincial and National Highways. The characteristics of these highways are determined in relation to the expected increase in the number of highway vehicles and the economic development in the Province. Throughout the design of main arteries, the engineers are concerned with traffic density and public safety. This explains why main highways are built to accommodate traffic moving at high speed with as clear a visibility as possible.



LA CONSTRUCTION DES AUTOROUTES

La construction des autoroutes et des routes secondaires, de même que les modifications apportées en vue d'améliorer les voies publiques, est le souci principal des autorités et des ingénieurs du ministère de la Voirie. Toutefois, le propriétaire d'un emplacement sur lequel doit passer une nouvelle route s'inquiète parfois des inconvénients que lui causera le morcellement de sa propriété.

Dans les quelques pages qui suivent, le ministère explique à ceux qui seront touchés par les modalités régulièrement suivies pour déterminer le tracé des routes et procéder à l'acquisition des terrains qui en constitueront l'emprise.

HIGHWAY CONSTRUCTION

The construction of autoroutes and secondary highways as well as improvements to existing highways is the main concern of the Departmental authorities and engineers. The owner of a property, however, through which the new highway will pass, is sometimes worried about the inconveniences that will result from the sectioning of his land.

In the following few pages, the Department explains to those who are affected, the methods employed to determine the route that the new highway will follow and the procedures followed to purchase the necessary for the right of way.

LE PARCOURS D'UNE AUTOROUTE

Le choix du parcours d'un chemin n'est pas fait au hasard. Il ne provient pas non plus de la décision d'une seule personne. Il est au contraire déterminé à la suite d'études approfondies au cours desquelles plusieurs experts ont analysé tous les aspects du problème.

Les ingénieurs tiennent compte, en effet, de la topographie des lieux de la nature du sol, l'existence des rivières, des lacs, des lignes de chemins de fer, des obstacles à contourner; du coût de la construction et, en particulier, du volume de la circulation automobile.

A la suite de l'étude de ces données, il est plus facile de choisir les endroits les mieux adaptés à la construction des nouvelles routes ou au redressement des anciennes. Dans bien des cas, une série de photographies aériennes de la région entière servira de guide aux arpenteurs pour délimiter de nouvelles routes.

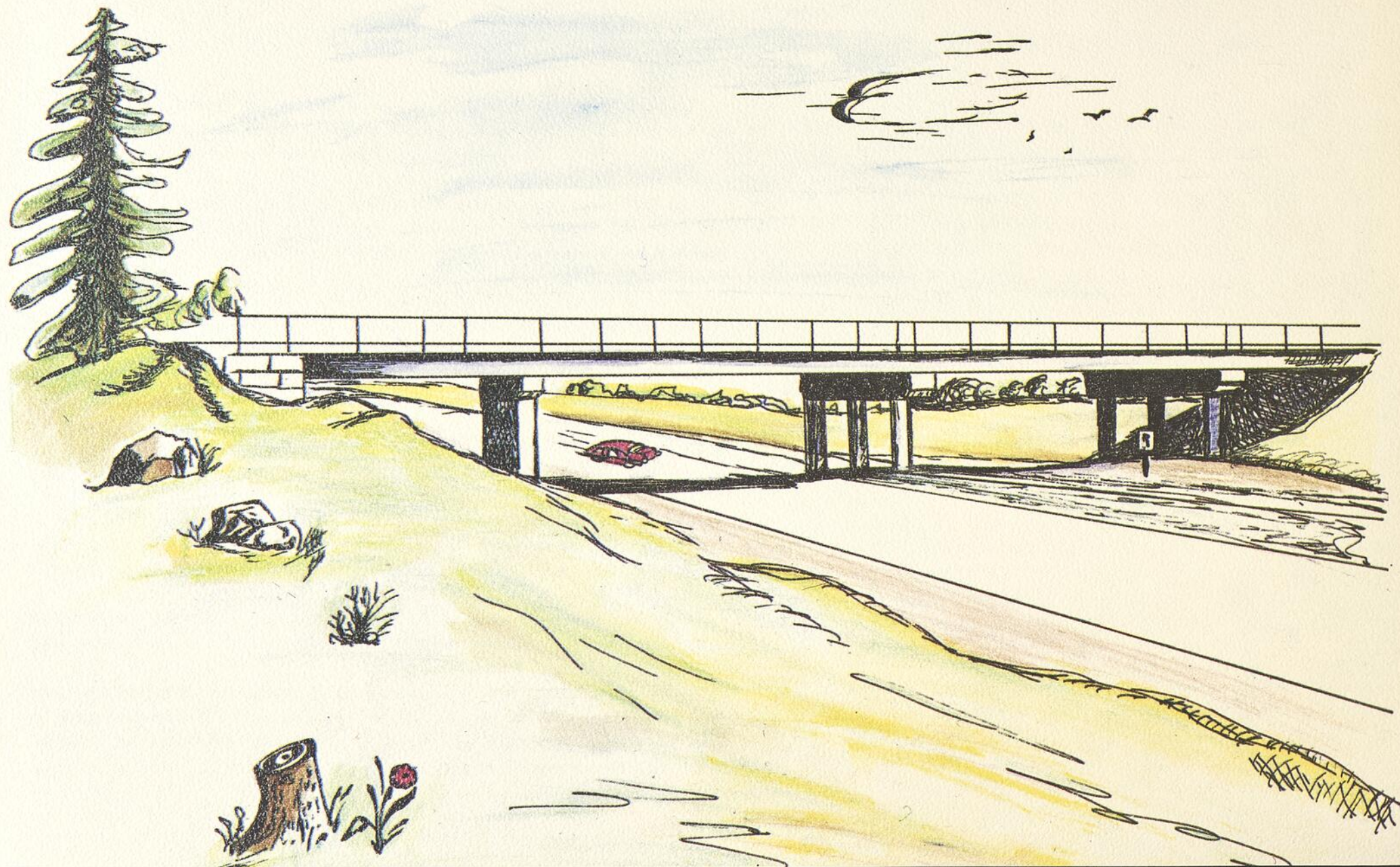
THE ROUTING OF A HIGHWAY

The routing of a new road is not established in a haphazard way. Nor is it decided upon by a single person. It is, on the contrary, finalized after extensive studies during which many experts consider every aspect of the problem.

Engineers take into account topography, soil conditions, the existence of rivers, lakes, railways, obstacles to be avoided, the cost of the construction and particularly the volume of vehicular traffic.

When these factors have been considered, it is easier to determine the best route for a new road or for straightening existing ones. In numerous cases, a series of aerial photographs showing the whole area, will serve as a guide to the surveyors in establishing new roads.





LES CARREFOURS

Les ronds-points et leurs rampes doivent être construits de façon à dégager certaines artères aux heures de pointe et permettre à l'automobiliste de rentrer chez lui en toute sécurité et sans trop de retard. Les ingénieurs de la Voirie peuvent profiter de la topographie des lieux pour faire ressortir les panoramas exceptionnels et les beaux paysages sans trop modifier les nouveaux tracés.

Les ingénieurs prennent en considération les endroits où l'exécution des travaux se fera le plus économiquement possible et où les obstacles seront faciles à contourner. Dès que l'emplacement de la route est définitivement choisi, les techniciens et les dessinateurs se mettent immédiatement à l'oeuvre pour préparer les plans préliminaires des travaux de drainage et d'accès à la route concernée, prélude de la mise en chantier des travaux.

INTERCHANGES

Interchanges and their loops must be designed in such a way as to clear the main arteries at peak loads and to enable the motorist to reach his destination safely and quickly. The engineers can take advantage of the topography of the terrain where exceptional panoramas or beautiful sites exist without modifying too radically the route of a new highway.

The engineers take into account the locations where construction will be most economical and where obstacles are more easily avoided. As soon as the route has been finalized, technicians and draftsmen immediately start the preliminary plans showing drainage and access to the highway, the first step towards the construction of the highway.



ORGANISATIONS

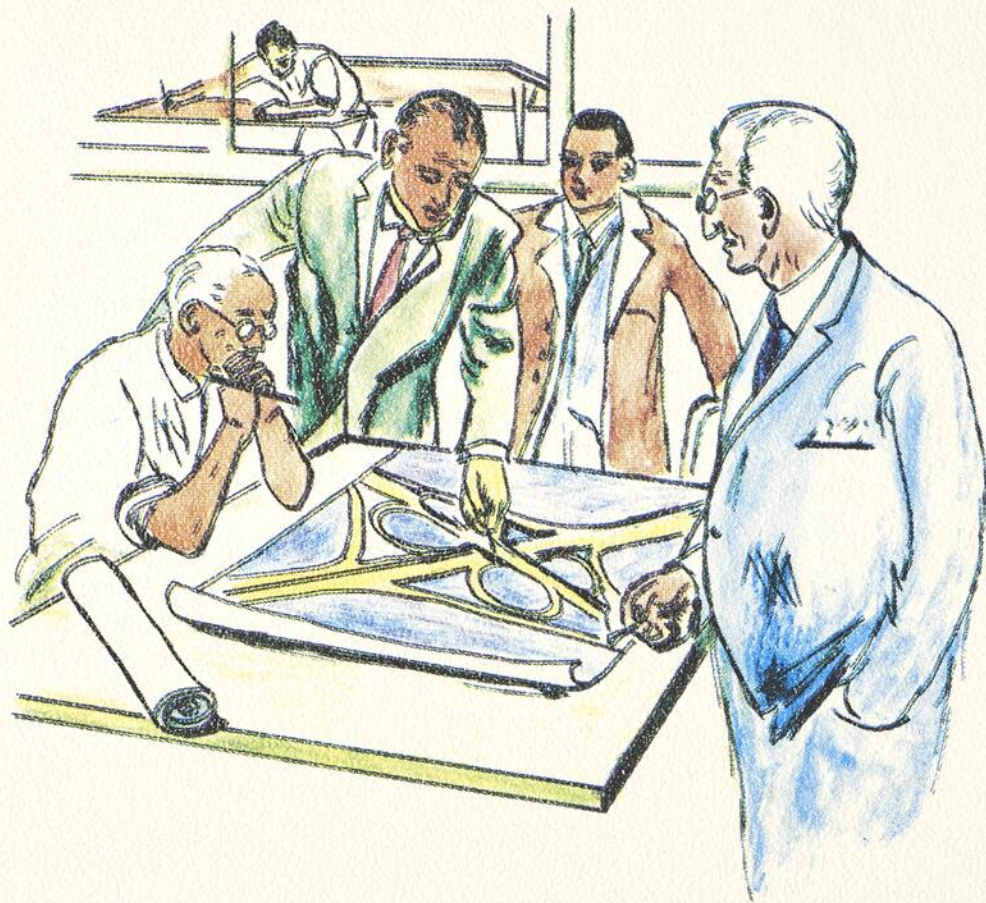
En outre du bureau général d'administration proprement dite, le ministère est doté d'une branche de planification qui étudie et prépare les projets avec les services des Tracés et Projets, la Circulation, Ponts et Structures, etc. Il existe aussi la branche des Opérations qui elle se divise en deux: la Construction et l'Entretien. Ces dernières ont autorité sur les neuf districts du Québec, qui sont dirigés par un ingénieur de district.

Après l'étude des rapports et expertises, les autorités du ministère arrêtent leur choix sur tel tracé ou projet, et le ministre de la Voirie demande ensuite au Gouvernement les sommes requises pour l'exécution des travaux projetés.

ORGANIZATION

Besides the general administration, the Department includes a Planning Branch responsible for the study and preparation of the projects by its Services namely Planning and Design, Traffic, Bridges and Structures, etc. The Operations Branch is the counterpart responsible for Maintenance and Construction. These two Services have jurisdiction over the Province's nine Districts, each of which are headed by a District Engineer.

After studying the reports and recommendations, the Departmental authorities approve a route or project and the Minister of Roads then applies to the Government for the necessary appropriations to build the highway.



SERVICE DES EXPROPRIATIONS

Une fois le tracé d'une route définitivement terminé, le Ministère fait l'acquisition des terrains qui constitueront l'emprise du chemin. Cette tâche relève du service des expropriations, dirigé par un directeur général de qui dépendent deux surveillants régionaux, l'un pour la région de Montréal et l'autre pour la région de Québec.

Les agents évaluateurs parcourent leur territoire respectif et ont charge d'établir la valeur réelle des propriétés à morceler et acquérir pour fins de voirie. Il est souvent nécessaire de recourir à des ingénieurs, des agronomes et autres spécialistes pour déterminer le juste prix de certaines propriétés.

EXPROPRIATION BRANCH

Once the route is established, the Department purchases the right of way. This work is the responsibility of the Expropriation Branch, which is under the guidance of a Director assisted by two Regional Supervisors, one for the Montreal area, the other for Quebec.

Appraisers cover their respective territories and are responsible for the preparation of a fair appraisal of properties affected by or purchases for highway purposes. It is often necessary to have recourse to engineers, agronomists and other specialists to determine the exact value of certain properties.

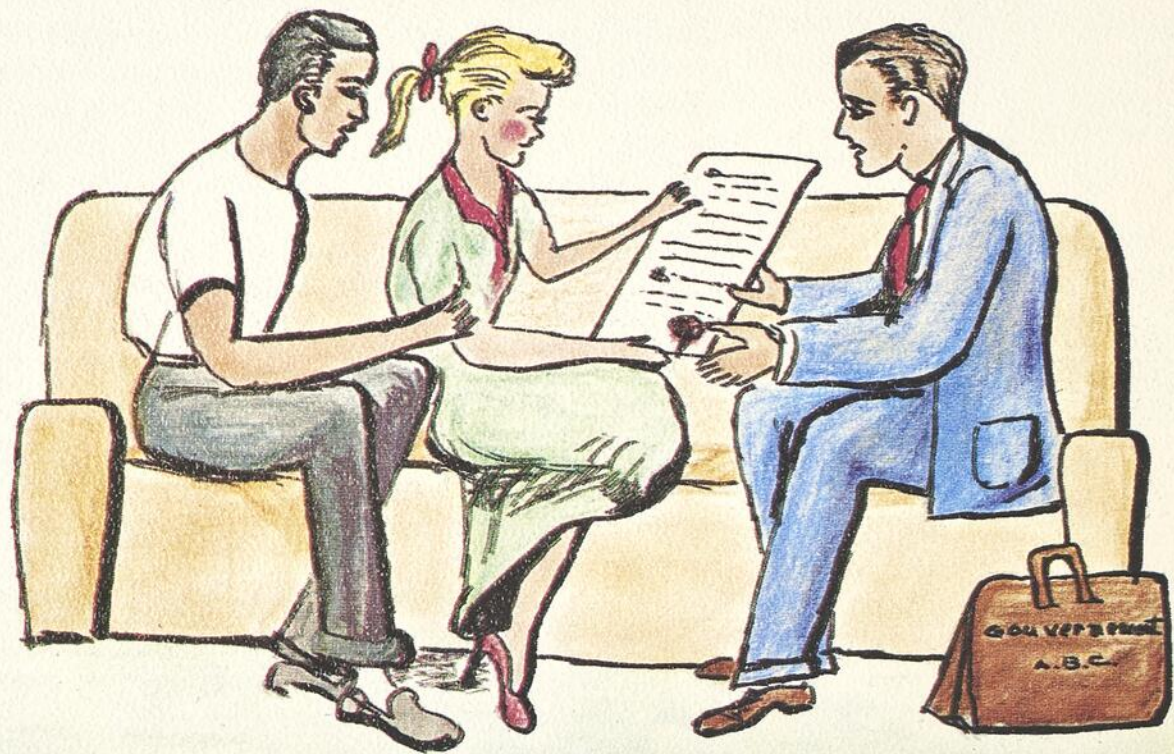
L'ÉVALUATION DES PROPRIÉTÉS

Pour l'évaluation des propriétés, l'expropriateur obtient du bureau d'enregistrement un tableau de ventes de propriétés qu'il pourra comparer avec celles déjà expropriées dans la région. Après une étude de la région, des conditions économiques et de certains points particuliers, il pourra se faire une idée des facteurs pouvant affecter la valeur des propriétés expropriées. L'expropriateur se rendra ensuite faire l'inspection de chaque lisière de terrain et discutera avec le propriétaire de tous les items dont il devra tenir compte pour établir le montant de l'indemnité. Dans d'autres cas, l'expropriateur prendra en considération les améliorations apportées à une telle propriété et fera une étude complète des bâtisses tant à l'intérieur qu'à l'extérieur, avec mesures et qualité des matériaux.

APPRAISAL OF PROPERTIES

The appraiser obtains, from the Registry Office, a list of transactions involving properties which may be compared to the ones being expropriated. After studying the region, economic conditions and certain other points, he will be in a position to appreciate the factors affecting the value of the properties expropriated. He then visits every parcel of land and discusses with the owner every item that has bearing on the indemnity. In other instances, the appraiser will consider improvements made to a property and will examine the buildings completely, inside as well as outside, taking their dimensions and noting the quality of materials used.





L'INDEMNITÉ

L'indemnité offerte à un propriétaire pour une partie de sa propriété utilisée pour la route est déterminée en calculant la valeur entière de cet immeuble et en déduisant la valeur du résidu de la propriété après l'acquisition. Le seul intérêt de l'évaluateur est d'arriver à un prix qui représente la valeur réelle de cette propriété. Deux grands principes le guident dans son travail:

- 1 — L'indemnité offerte pour propriété doit être celle que le propriétaire, qui n'est pas obligé de vendre, obtiendrait d'un acheteur qui n'est pas obligé d'acheter;
- 2 — Un propriétaire ne doit être ni appauvri ni enrichi par suite de l'expropriation.

INDEMNITY

The indemnity offered a property owner for that parcel of his property used for highway purposes, is established by subtracting the value of his property after expropriation from the value of the property before expropriation. The only objective an appraiser has is to arrive at a price that represents the true value of the property. Two main principles guide him in his work:

1. — The indemnity offered must be equal to that which the owner, who is not obligated to sell, would obtain from a purchaser who is not obligated to buy.
2. — The owner must neither be richer nor poorer after the expropriation.



ACTE DE VENTE, VERSEMENT DE L'INDEMNITÉ, RÉGIE DES SERVICES PUBLICS

Toute entente signée par les parties, c'est-à-dire l'agent du Ministère public et le propriétaire d'un terrain, relativement à l'indemnité réclamée pour l'expropriation partielle ou totale d'une propriété, est soumise à l'approbation des autorités concernées et si elle est ratifiée, le bénéficiaire en est avisé par lettre.

Dans les quelques jours qui suivront la ratification de ce consentement, le bureau légal du service des Expropriations confiera à un notaire le soin de préparer l'acte de vente et fera émettre un chèque à l'ordre de l'exproprié qu'il pourra toucher après avoir fourni ses titres de propriété et signé l'acte de vente. Le Ministère de la Voirie assumera le coût des honoraires du notaire pour la préparation du contrat.

Si les offres faites par le département pour l'acquisition du terrain sont refusées ou, encore si le bureau de revision trouve les réclamations trop élevées, l'exproprié peut toujours s'adresser à la Régie des Services publics, qui établira la juste indemnité à laquelle il a droit. La Régie est présidée par un juge et composée d'experts qui ont pour fonction de juger ou d'établir la quantum de l'indemnité due à la suite d'une expropriation. (Nous soulignons qu'il y a à peine un pour cent des causes d'expropriations qui sont soumises à la Régie.)

Lorsqu'il y a lieu d'acquérir la propriété entière, les bâtisses sont ensuite vendues aux enchères publiques. Dans plusieurs cas, l'agent trouve plus pratique et plus économique de recommander le déplacement des bâtisses ou l'échange de terrain, ce qui assez souvent compense suffisamment les propriétaires affectés par les travaux de voirie. Par contre, s'il devient nécessaire de déplacer les bâtisses, l'estimation du coût de déplacement est faite par des évaluateurs experts. Toutes les pièces justificatives sont ensuite soumises à l'approbation du bureau de revision et si tout est conforme, le directeur du Service demande l'émission des chèques en paiement des travaux exécutés et des terrains acquis.

DEED OF SALE, PAYMENT OF INDEMNITY AND PUBLIC SERVICES BOARD

Each agreement signed by the parties concerned, who are the Department's representative and the owner of the property, pertaining to the indemnity claimed for the expropriation of a part or the whole of a property, is submitted to the authorities and if ratified, the vendor is notified by letter.

In a matter of a few days following the ratification, the legal officers of the Expropriation Branch will entrust a Notary with the preparation of the deed of sale and will issue a cheque to the order of the owner of the property which will be given to him after he has supplied the titles and signed the deed of sale. The Department of Roads will bear full notarial costs for the preparation of the deed of sale.

If the offer made by the Department for the property is refused or if the Board of Revision finds it too high, the owner can apply to the Public Services Board who will determine the fair indemnity to be paid. This Board is presided by a judge and made up of experts whose responsibility it is to establish the indemnity that should be paid after expropriation. (It might be noted that less than one percent of the cases are submitted to the Board.)

When the whole property is expropriated, the buildings are sold following public tenders. In many cases, the agent will find more economical and practical the relocation of the buildings or exchange of land and will make his recommendations accordingly. This oftentimes sufficiently compensates property owners affected by highway works. When the relocation of buildings is necessary, the cost of the work is estimated by experts in this field. All pertinent data is then submitted to the Board of Revision and if everything is in order, the Branch Director orders the issuance of a cheque to cover the cost of the work and land purchases.



RÉPONSES AUX QUESTIONS

- Q. — Qu'advient-il du prêt agricole?
R. — L'Office du crédit agricole sera remboursé à même le montant de l'indemnité payée par l'acquéreur. S'il s'agit d'une expropriation partielle, l'Office interviendra à l'acte de vente.
- Q. — Y a-t-il des taxes à payer sur la vente d'une propriété?
R. — Non, car il s'agit d'un capital déjà possédé et non taxable.
- Q. — A qui faut-il s'adresser pour obtenir des renseignements?
R. — On peut obtenir tout genre de renseignements relatifs à l'expropriation de terrains pour fins de voirie en s'adressant au Ministère de la Voirie, Hôtel du Gouvernement, Québec.
- Q. — Qui doit assumer les frais de cour?
R. — Lorsque l'on s'adresse à la Régie des services publics pour faire établir le montant de l'indemnité payable à l'exproprié et que celui-ci est représenté par son procureur, c'est la Cour qui décide si les frais sont imputables au gouvernement ou à l'exproprié.
- Q. — Faudra-t-il déplacer les bâtisses?
R. — Dans de nombreux cas, après une étude des lieux, le Ministère préférera qu'un propriétaire conserve et déplace ses bâtisses à condition évidemment que le coût de déplacement ne dépasse pas leur valeur.

ANSWERS TO QUESTIONS

- Q. — What will happen to the Farm Credit Loan?
A. — The Farm Credit Bureau, will be reimbursed out of the indemnity paid by the purchaser. If the expropriation is only partial, the Bureau will become party of the deed of sale.
- Q. — Are there taxes to be paid on the sale of a property?
A. — No, because the sale involves a capital asset that is not taxable.
- Q. — Who should be contacted for information?
A. — All information can be obtained concerning expropriation of property for highway purposes, by applying to the Department of Roads, Parliament Buildings, Quebec.
- Q. — Who must pay the Public Services Board costs?
A. — When an application is made to the Board to establish the indemnity due to an owner for an expropriation and when the owner is represented by counsel, it is up to the Board to rule whether the costs are payable by the owner or by the Government.
- Q. — Will buildings have to be relocated?
A. — In numerous cases, after a study of the site, the Department will prefer that the owner keep and relocate his buildings in as much, of course, as the relocation costs do not exceed the value of the buildings.

Q. — Qui se chargera du déplacement des bâtisses?

R. — L'exproprié lui-même et le Gouvernement en paiera le coût d'après l'estimation préparée par un expert en la matière.

Q. — A quel moment se présenter au bureau du notaire?

R. — Dès que l'exproprié en est avisé, il doit se présenter au bureau du notaire désigné afin de lui apporter les titres de propriété. Pour éviter les délais inutiles, il est préférable de fixer une heure de rendez-vous.

Q. — Peut-on régler immédiatement une partie seulement de l'expropriation et le reste plus tard?

R. — Il est préférable de régler toute son expropriation; toutefois, le Ministère de la Voirie peut accepter de régler immédiatement le déplacement des bâtisses, et attendre plus tard pour régler l'acquisition du terrain et les dommages causés.

Il y aura d'autres cas où le Ministère sera disposé, advenant l'impossibilité de conclure une entente, à verser un acompte substantiel permettant à l'exproprié de s'installer ailleurs dans le plus bref délai possible.

Q. — Who will move the buildings?

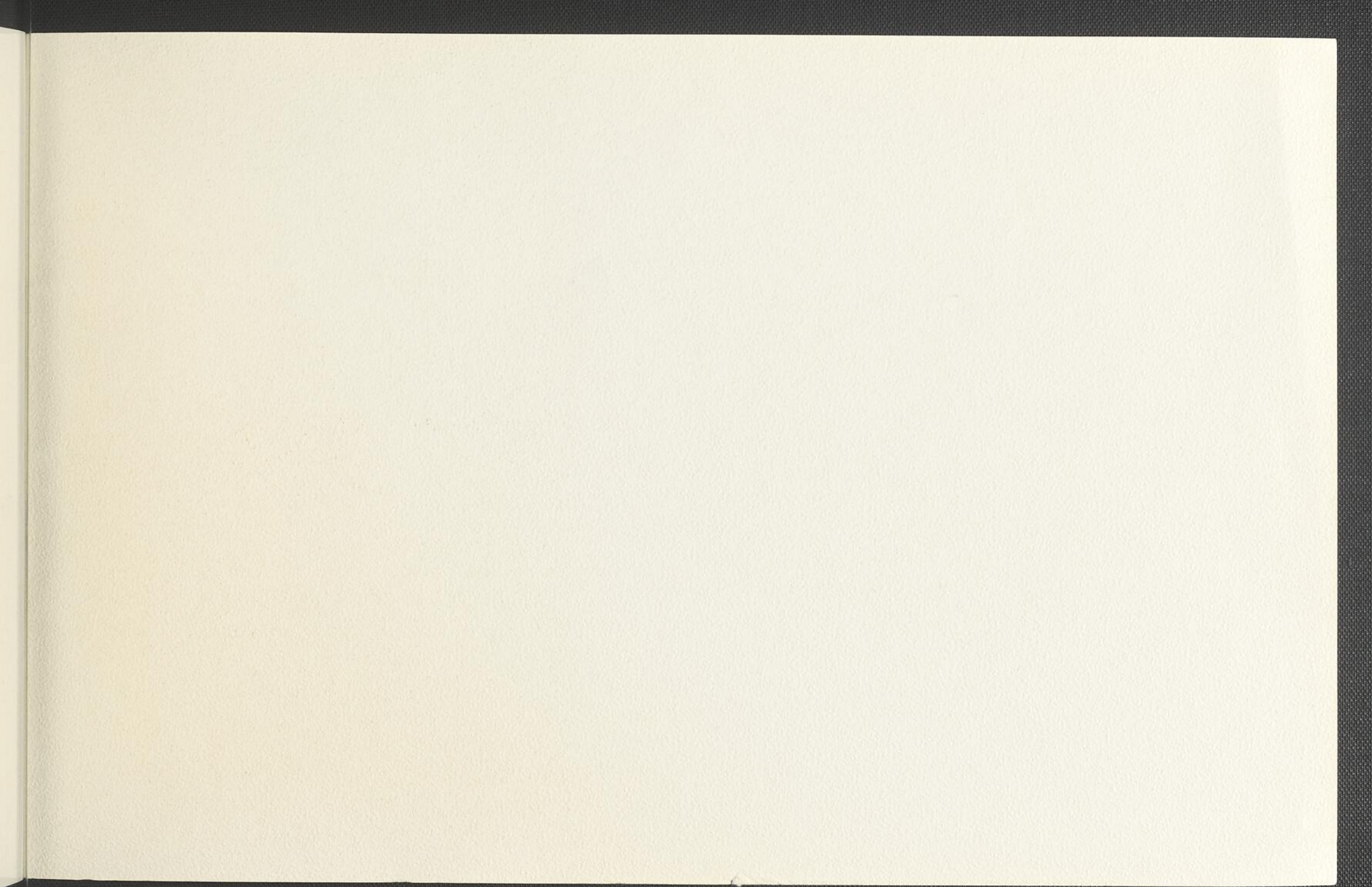
A. — The owner himself and the Government will pay the cost as estimated by experts in that line.

Q. — When should the Notary be met?

A. — As soon as the owner is notified, he should present himself at the designated Notary's office and provide him with the titles. To prevent undue delays, it is preferable to arrange an appointment.

Q. — Can part of the expropriation be settled immediately leaving the rest for later?

A. — It is preferable that all the expropriation be settled; however the Department can accept to settle the relocation of buildings, leaving land costs and damages for further consideration. There are other cases where an agreement being impossible, the Department will accept to pay a substantial account in order to enable the owner to move elsewhere in the shortest possible delay.



N.L.C. - B.N.C.



3 3286 10270824 1

