



L'EXPROPRIATION

Le pouvoir d'acquérir, pour fins publiques, des biens de nature privée est régi par des lois ainsi que par une jurisprudence spécialisée. Le processus de transfert et d'acquisition repose en grande partie sur l'utilisation d'experts en évaluation spécialement formés à cette fin. Afin de pouvoir appliquer les méthodes d'évaluation spécialement conçues pour déterminer la juste et valable indemnité, ceux-ci doivent connaître à fond l'environnement législatif ainsi qu'être en mesure de déceler toutes les dimensions de la problématique. Compte tenu de la nature délicate de l'exercice, ils doivent agir avec tact, diplomatie et intégrité. Le Groupe Altus s'est appuyé sur ces incontournables impératifs afin de mettre en place une expertise professionnelle inégalée en matière d'expropriation, que cela soit à l'échelle municipale, provinciale ou nationale.



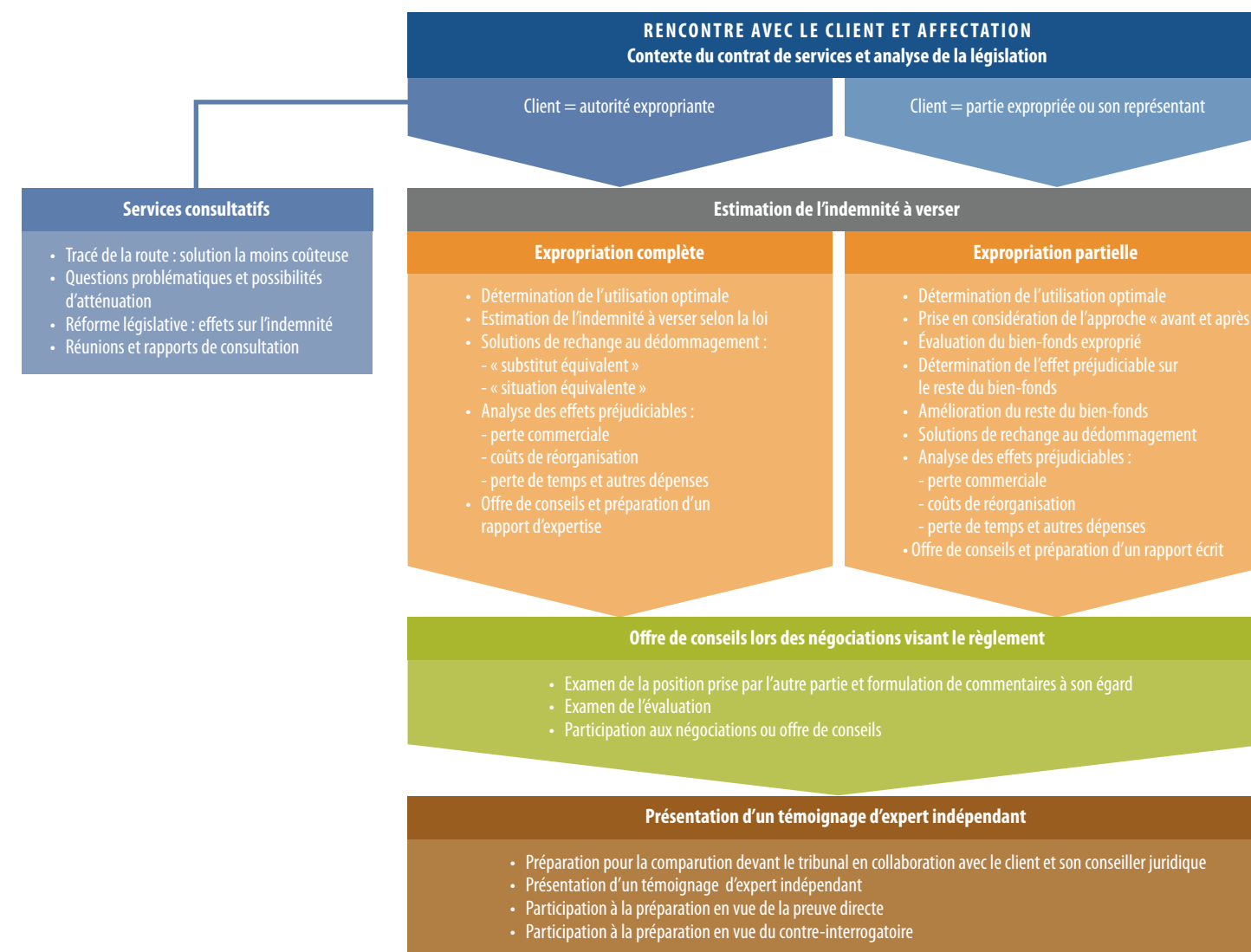
Grâce aux talents conjugués des spécialistes de l'expropriation du Groupe Altus et au soutien assuré par ses unités fonctionnelles complémentaires, les clients ont à leur disposition un ensemble inégalé de connaissances et d'expériences.

L'expropriation

Notre équipe d'experts en expropriation est composée de professionnels chevronnés de haut niveau. Provenant de nos bureaux établis partout au pays, ils ont à leur actif de nombreuses années d'expérience pertinente et partagent continuellement leur expertise par notre groupe de pratique spécialisé. Ils sont intervenus autant pour le compte des autorités expropriantes et pour celui des parties expropriées. De plus, le Groupe Altus bénéficie de l'expertise complémentaire de ses unités d'affaires. Nos clients ont donc à leur disposition un ensemble inégalé de connaissances et d'expériences.

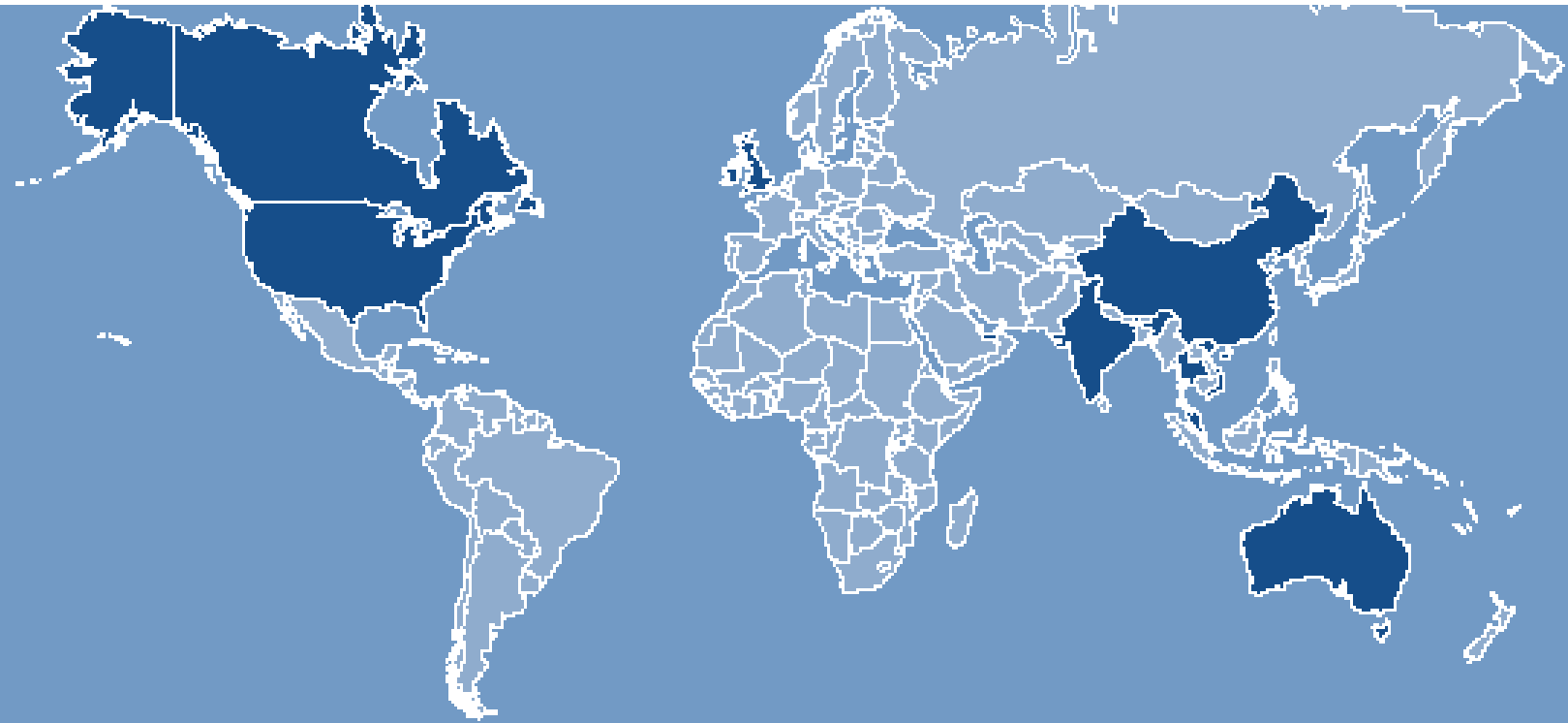
- **Expertise** : les spécialistes du Groupe possèdent une vaste expérience des méthodes d'évaluation ainsi que des connaissances connexes en économie foncière, en planification du développement, en estimation des coûts de construction et en géomatique. Ils ont servi leurs clients de diverses façons en leur fournissant des estimations objectives de l'indemnité à verser, en les assistant de diverses façon lors de négociations, en agissant à titre de témoins experts en cour et devant les tribunaux et même en servant d'arbitres pour trancher diverses questions d'expropriation.
- **Compréhension** : la capacité de fournir des conseils judicieux passe avant tout par la compréhension de tous les enjeux associés au mandat. Dès le début, nous nous faisons un devoir de discuter de tous les points pertinents avec le client. Nous révisons notre compréhension des motivations ainsi que le contexte de l'expropriation afin de définir la stratégie d'expropriation appropriée. De cette approche découlent les obligations d'usage associées à l'estimation de l'indemnité. Nous nous familiarisons également avec les questions soulevées par la jurisprudence pertinente. La plupart des acquisitions ont un caractère forcé et créent de l'anxiété pour la partie expropriée. Nous prenons soin de rencontrer le propriétaire du bien-fonds exproprié. Nos interventions visent, entre autres, à rassurer la partie expropriée que ses préoccupations seront prises en considération et que notre analyse sera juste et équitable.
- **Rôle consultatif auprès des expropriantes** : les spécialistes du Groupe Altus fournissent aux autorités expropriantes des services consultatifs portant non seulement sur les évaluations de base visant à quantifier le dommage, mais aussi sur de nombreuses autres questions de nature stratégique. Un des volets importants de nos services, utilisé lors de l'étape de planification, consiste à donner des conseils sur le tracé optimal des corridors de toute nature. Divers scénarios peuvent ainsi être établis en fonction du coût d'acquisition des biens-fonds et nous déterminons les principaux problèmes que risque de rencontrer l'autorité expropriante en matière de dédommagement. Ces services consultatifs proposés à l'étape de planification peuvent se traduire par des économies de coûts considérables pour les autorités expropriantes.
- **Expropriation complète** : lorsque l'expropriation exige l'acquisition de la totalité d'un bien, sa valeur est établie en fonction de principes d'évaluation et de toute obligation légale ayant un impact sur la valeur. Les pertes de jouissance, troubles et les autres éléments problématiques sont également considérés. Les concepts de « substitut équivalent » et de « situation équivalente » peuvent également entrer en jeu lors d'une expropriation complète.
- **Effet préjudiciable** : il peut y avoir des effets préjudiciables dans le cas d'expropriations partielles et, dans certaines juridictions, même lorsqu'aucun bien-fonds n'est exproprié. Lorsqu'il y a expropriation partielle, le bien-fonds résiduel risque d'avoir perdu une partie de sa valeur (effet préjudiciable). Les particuliers et les entreprises peuvent subir des pertes de jouissance, des troubles ou une perte commerciale à la suite d'une réorganisation ou d'une fermeture temporaire ou permanente. Nous possédons une vaste expérience en matière d'évaluation de réclamation découlant de l'effet préjudiciable et nous avons eu à défendre ces éléments à titre de témoins experts.
- **Projets majeurs** : grâce au fait que nos spécialistes en expropriation travaillent dans nos nombreux bureaux partout au Canada, Altus peut rassembler un groupe d'experts aguerris pour les projets qui exigent une équipe nombreuse ou encore rassembler une équipe à court préavis pour les projets dont l'échéance est serrée. L'équipe d'Altus a travaillé dans la plupart des provinces et territoires du Canada et elle se tient au courant des décisions importantes et de la jurisprudence.
- **Approche objective** : l'approche d'Altus consiste à fournir des conseils et des rapports qui sont justes pour toutes les parties. Une opinion impartiale et une expertise objective facilitent le règlement des questions d'expropriation et réduisent, la plupart du temps, de façon marquée, les coûts pour toutes les parties concernées. Le Groupe Altus fournit des conseils et des témoignages d'experts au besoin.

Expertise locale. Rayonnement mondial.





Notre réseau



Altus offre des services diversifiés et une expertise inégalée avec une nombreuse clientèle dans diverses industries partout au Canada et à l'étranger.

À propos du Groupe Altus

Groupe Altus est le chef de file en services multidisciplinaires et indépendants de consultation en immobilier et de conseils professionnels à l'échelle mondiale. Il compte plus de 1 500 employés, répartis dans plus de 50 cabinets dans 11 pays partout dans le monde, notamment au Canada, au Royaume-Uni, en Australie, en Asie, aux États-Unis et au Moyen-Orient. Groupe Altus est divisé en quatre unités d'affaires interreliées rassemblant des années d'expérience sur un plateau global : recherche, évaluation et services-conseils; consultation en analyse des coûts et gestion de projets; services-conseils en impôt foncier et Géomatique. Ses clients comprennent des banques, des institutions financières, des gouvernements, des caisses de retraite, des gestionnaires de biens et de fonds, des promoteurs et des propriétaires bailleurs ainsi que des entreprises œuvrant dans l'industrie pétrolière et gazière. Nos unités fonctionnelles travaillent de façon autonome ou en collaboration afin de fournir à nos clients les avantages d'un savoir-faire conjugué. Notre approche distinctive favorise les décisions fondées sur des conclusions indépendantes et soigneusement analysées.

Le Groupe Altus fournit des services à des sociétés de marque, notamment des établissements bancaires, des sociétés de gestion de retraite, des compagnies d'assurance, des cabinets comptables, des cabinets d'avocats, des organismes publics du secteur de l'immobilier (y compris les FPI), des sociétés industrielles, des investisseurs privés, des gestionnaires de biens et de fonds, des promoteurs immobiliers, des établissements gouvernementaux et des sociétés pétrolières et gazières.