



LES OUTILS JURIDIQUES POUR LA PROTECTION ET LA MISE EN VALEUR DE TERRITOIRES SUR L'ÎLE DE MONTRÉAL

*LES EXEMPLES CONCLUANTS DE PROTECTION
DE TERRITOIRES BIOLOGIQUEMENT SIGNIFICATIFS
EN MILIEU URBAIN*

RAPPORT DE RECHERCHE JURIDIQUE

PAR

M^e Jean-François Girard

Avocat et biologiste

FÉVRIER 2014

Dufresne Hébert Comeau
A v o c a t s

Une recherche réalisée pour la

CRÉ
de Montréal

CRÉDITS

Ce rapport de recherche a été réalisé avec la précieuse collaboration des organismes et personnes suivantes :

- Canards Illimités
 - Mme Isabelle Gibson
 - M. Guillaume Daigle
- Conservation de la nature Canada
 - Me Joanne Loyer
 - M. Joël Bonin
- Nature-Action Québec
 - Mme Karine Lehoux
 - M. Marc Delage

Nous tenons à les remercier pour le travail accompli.

Nous tenons également à remercier les membres du comité de suivi réuni par la Conférence régionale des élus de Montréal pour la qualité des échanges et discussions que nous avons eus avec eux dans le cadre de la réalisation de ce rapport de recherche juridique.

Les membres de ce comité de suivi sont :

- Mme Ghalia Chahine, CRÉ de Montréal
- Mme Sabine Courcier, Grands parcs et verdissement, Ville de Montréal
- Me Éric Couture, Ville de Montréal
- Mme Sophie Hamel-Dufour, ministère du Développement durable, de l'Environnement, de la Faune et des Parcs
- M. Daniel Hodder, Grands parcs et verdissement, Ville de Montréal
- Mme Caroline Rioux, CRÉ de Montréal
- Mme Jeanne Thériault, ministère des Ressources naturelles
- Mme Marie-Odile Trépanier, Institut d'urbanisme, Université de Montréal
- M. Paul-Antoine Troxler, CRÉ de Montréal

Ce document a été réalisé grâce à la collaboration financière du ministère des Ressources naturelles.

Les opinions émises dans ce rapport de recherche n'engagent que l'auteur et ne reflètent pas nécessairement le point de vue de la Conférence régionale des élus de Montréal.

Crédits photo de la page couverture :
3209, Biosphère, musée de l'environnement, © Tourisme Montréal

MOT DE LA PRÉSIDENTE CONFÉRENCE RÉGIONALE DES ÉLUS DE MONTRÉAL

La CRÉ s'est engagée à mettre en valeur les territoires de l'île de Montréal, où se retrouvent une faune et une flore exceptionnelles, mais fragiles. Cet engagement s'inscrit dans le plan quinquennal de développement Montréal 2010-2015, *Montréal métropole du 21^e siècle*.

Notre région affiche la plus grande biodiversité au Québec. Mais les aménagements et les interventions diverses menacent notre patrimoine naturel. L'État ne peut porter seul l'urgence d'agir. Les entreprises, les institutions, les organisations, les citoyens ont aussi une responsabilité importante. La concertation est essentielle.

La conjugaison du savoir et de l'imagination est de mise pour développer de nouvelles pratiques et de nouveaux espaces propices à la protection des espèces et à la préservation de la biodiversité.

L'approche juridique en ce qui concerne l'intendance publique et privée offre des pistes de solution qui gagnent à être plus largement connues et utilisées. Il existe en droit québécois un éventail d'outils permettant d'assurer une pérennité à des secteurs d'intérêt biologique, d'ouvrir des sites à de nouveaux projets ou d'établir des corridors verts. D'autres peuvent servir à financer l'acquisition, l'aménagement et le maintien de sites.

La CRÉ de Montréal a demandé à M^e Jean-François Girard, une sommité québécoise dans le domaine, de broser un tableau présentant de façon exhaustive et comparative les mécanismes offerts par notre régime juridique, cela au bénéfice de tous les acteurs montréalais de la conservation.

Nous sommes heureux de présenter cet ouvrage qui pourra servir tout aussi bien aux élus montréalais désirant mieux connaître les instruments juridiques et réglementaires dont ils disposent pour assurer la protection et la mise en valeur du territoire qu'aux organisations montréalaises, locales et régionales, œuvrant dans la prise en charge de la conservation.

Véritable tuteur, cet outil viendra soutenir la concrétisation d'initiatives pérennes. Sans conteste, nous avons là une feuille de route pour développer une vision concertée, appuyer l'augmentation de la canopée, favoriser le verdissement, voire l'épanouissement de l'agriculture périurbaine.

Nous voulons remercier notre partenaire, le ministère des Ressources naturelles, avec qui nous avons développé une collaboration pour la protection et la mise en valeur de la biodiversité de notre région. Son soutien a rendu possible la parution de cet ouvrage et nous permet de faire un pas de plus pour que Montréal devienne l'écocité que nous souhaitons toutes et tous.

Mauron Barbe



TABLE DES MATIÈRES

CRÉDITS.....	III
TABLE DES MATIÈRES.....	V
1) MANDAT	1
2) CONTEXTE DU RAPPORT ET PRÉCISIONS CONCEPTUELLES.....	2
2.1) LA MISE EN ŒUVRE DU PMAD : UNE FORMIDABLE FENÊTRE D’OPPORTUNITÉ.....	2
2.2) LA CONSERVATION DES CARACTÉRISTIQUES PATRIMONIALES.....	5
2.2.1) <i>Les catégories d’aires protégées selon l’UICN</i>	5
2.2.2) <i>Le concept de « conservation »</i>	7
2.2.3) <i>Territoires biologiquement significatifs en milieu urbain</i>	8
2.3) INTENDANCE PUBLIQUE ET INTENDANCE PRIVÉE	10
2.3.1) <i>Les organismes de conservation</i>	13
2.3.2) <i>Les ententes de conservation</i>	14
Le Programme des dons écologiques : un coup de pouce à la conservation volontaire	16
2.3.3) <i>La perpétuité : l’objectif des projets de conservation</i>	19
Illustration : CIME Haut-Richelieu a recours à une « servitude-usufruit » pour protéger un boisé en zone agricole	21
Illustration : Canards Illimités propose la constitution d’une « emphytéose » par laquelle la Ville de Terrebonne s’engagerait à la mise en valeur et la restauration des habitats fauniques du ruisseau de Feu.....	22
2.4) LA PLACE DES MUNICIPALITÉS EN CONSERVATION	23
Illustration : Bromont et Conservation de la Nature concluent un partenariat stratégique.....	23
Illustration : la Ville de Granby et Nature-Action Québec proposent un guide du propriétaire de milieux naturels.....	24
3) DISCUSSION	25
3.1) L’INCONTOURNABLE ET NÉCESSAIRE INTERVENTION DES MUNICIPALITÉS.....	25
Illustration : la Ville de Trois-Rivières adopte un PAE pour les zones à dominance « protection » et « protection en milieu agroforestier »	26
Illustration : la Ville de Montréal assujettit le développement du projet « Les Bassins du Nouveau Havre » à un PPCMOI	27
Illustration : La municipalité de Saint-Henri apporte une attention particulière la végétation présente sur le site d’un développement via un PPCMOI	27
3.1.1) <i>Protection des milieux humides</i>	28
Illustration : la protection intégrale des milieux humides par le Village de Senneville	29
Illustration : le règlement de contrôle intérimaire de la Ville de Gatineau impose la protection intégrale des milieux humides.....	29
3.1.2) <i>Protection des milieux boisés</i>	32
Illustration : la protection des corridors fauniques par la MRC des Laurentides.....	33
3.1.3) <i>La protection des milieux naturels ne constitue pas une expropriation déguisée</i>	34
3.1.4) <i>Le zonage crée le marché</i>	36
Illustration : l’acquisition de l’île Lapierre.....	38
3.1.5) <i>Le projet de conservation idéal</i>	41
3.1.6) <i>Des outils juridiques à parfaire : le cas des friches</i>	43

3.2)	LES OUTILS JURIDIQUES DE LA CONSERVATION EN INTENDANCE PRIVÉE	44
3.2.1)	<i>La classification des « droits » en droit civil québécois</i>	44
3.2.2)	<i>Compendium des options de conservation utiles en intendance privée</i>	49
3.2.3)	<i>Explications détaillées sur certaines options choisies.....</i>	57
3.2.3.1)	La servitude de conservation.....	57
	La servitude réelle de conservation.....	58
	Le voisinage des lots.....	60
	La superficie minimale pour constituer un fonds dominant.....	65
	Copropriété et servitudes.....	66
	Servitudes, perpétuité et ordre public.....	67
	La servitude personnelle de conservation.....	68
	De « nouvelles » servitudes de conservation qui ne sont pas si nouvelles	72
	Servitudes et municipalités.....	73
3.2.3.2)	La réserve naturelle.....	75
	Description du statut.....	75
	L'entente de conservation de l'article 57 L.C.P.N. est une servitude	78
	La réserve naturelle peut être exemptée du paiement des taxes municipales.....	81
3.2.3.3)	La fiducie d'utilité sociale	81
	Les fondements de la fiducie d'utilité sociale.....	82
	La création d'une fiducie	85
	Les acteurs de la fiducie.....	87
	Avantages et inconvénients de la fiducie d'utilité sociale.....	90
	Le financement d'une fiducie d'utilité sociale.....	92
	Conclusions sur la fiducie d'utilité sociale.....	94
3.2.3.4)	La protection du paysage.....	96
	Définir le paysage	96
	La désignation de « paysage humanisé » de la Loi sur la conservation du patrimoine naturel.....	96
	La désignation de « paysage culturel patrimonial » de la Loi sur le patrimoine culturel.....	99
	La protection du paysage est une « entreprise communautaire »	100
3.3)	COMPENDIUM DES EXEMPLES DE PROJETS DES ORGANISMES DE CONSERVATION.....	103
3.3.1)	<i>Présentation de projets</i>	103
3.3.2)	<i>Les leçons tirées par les organismes de conservation à même leurs expériences..</i>	113
	Illustration : l'île Saint-Bernard – l'amalgame des outils et parties intéressées	113
4)	CONCLUSION	114
4.1)	RÉPONSES SPÉCIFIQUES AUX QUESTIONS DE LA CRÉ DE MONTRÉAL.....	114
4.1.1)	<i>Quels sont les outils juridiques pour protéger des territoires dans un contexte urbain ?</i>	114
	Illustration : l'agrandissement du parc-nature du Ruisseau de Montigny par la conclusions de baux	114
4.1.2)	<i>Quelles sont les spécificités, les qualités et le champ d'application de chacun ?</i>	115
4.1.3)	<i>Quelles sont les caractéristiques nécessaires (superficies, usages, etc.) des territoires sur lesquels ces outils pourraient s'appliquer ?</i>	116
4.1.4)	<i>Comment ces outils peuvent-ils contribuer à l'atteinte de l'objectif d'accroître la superficie et la viabilité écologique des territoires, ainsi qu'établir des corridors verts efficaces ?</i>	117
4.1.5)	<i>Comment peuvent-ils compléter les outils de conservation à la disposition des gouvernements ?</i>	118
4.1.6)	<i>Comment ces outils s'appliquent-ils dans le temps ?</i>	118
4.1.7)	<i>Quelles sont les organisations et les instances qui peuvent s'en prévaloir?</i>	119
	Illustration : les stratégies de conservation des milieux naturels de la Ville de Boucherville	119
	Illustration : la Ville de Québec a recours à la servitude pour agrandir le parc de la Montagne-des-Roches	120
4.1.8)	<i>Quelles sont les responsabilités respectives de ces organisations et instances une fois les outils mis en place (gestion, fardeau fiscal, etc.) ?</i>	120

4.1.9) Quels sont les moyens juridiques, financiers et organisationnels nécessaires pour les mettre en place ?.....	121
4.1.10) Sont-ils efficaces sur les domaines public et privé ?.....	122
4.1.11) Peuvent-ils intégrer des objectifs d'accessibilité publique et d'usages récréatifs et éducatifs ou encore une politique de tarification ?.....	122
4.1.12) Quels outils intègrent l'implication et la responsabilisation des citoyens et facilitent l'acceptabilité sociale des projets ?.....	122
RÉFÉRENCES.....	124
<i>Doctrine et ouvrages de référence.....</i>	<i>124</i>
<i>Jurisprudence.....</i>	<i>127</i>
ANNEXE « A » : RÈGLEMENT DE CONTRÔLE INTÉRIMAIRE CONCERNANT LES MILIEUX HUMIDES DE LA VILLE DE GATINEAU	129
ANNEXE « B » : ACTE DE FIDUCIE CONSTITUANT LA FIDUCIE ÉCOSYSTÈMES LANAUDIÈRE	141

1) Mandat

La Conférence régionale des élus de Montréal (ci-après la « CRÉ de Montréal ») a adopté, à l'occasion de son plus récent plan quinquennal, le principe selon lequel une meilleure protection de l'environnement est garante d'une meilleure santé des populations. C'est pourquoi la CRÉ de Montréal veut favoriser un développement du territoire qui soit davantage axé, en matière d'environnement, sur les orientations suivantes :

- appuyer, dans une vision concertée, les projets visant l'augmentation de la canopée, le verdissement et l'agriculture urbaine;
- favoriser le développement de nouvelles pratiques et de nouveaux espaces propices à la protection des espèces et à la préservation de la biodiversité.

Il appert que la CRÉ de Montréal désire davantage intégrer la protection et la mise en valeur de la biodiversité sur son territoire.

Pour ce faire, la CRÉ de Montréal désire évaluer les différents outils juridiques pour protéger les territoires et espaces qui présentent un intérêt de conservation sur le territoire de l'île de Montréal.

D'où ce mandat confié au cabinet Dufresne Hébert Comeau (ci-après « DHC ») de procéder à une analyse exhaustive des outils juridiques existants pour assurer la protection des territoires d'intérêt sur l'île de Montréal, ainsi que la conservation et la restauration de la biodiversité faunique et floristique qui s'y trouve. Nous tenterons également, dans le cadre de ce rapport, de présenter des exemples concluants de protection de territoires biologiquement significatifs en milieu urbain.

Les objectifs spécifiques de ce mandat sont davantage précisés par la nomenclature des questions qui suivent :

1. Quels sont les outils juridiques pour protéger des territoires dans un contexte urbain ?
2. Quels sont les spécificités, les qualités et le champ d'application de chacun ?
3. Quelles sont les caractéristiques nécessaires (superficies, usages, etc.) des territoires sur lesquels ces outils pourraient s'appliquer ?
4. Comment ces outils peuvent-ils contribuer à l'atteinte de l'objectif d'accroître la superficie et la viabilité écologique des territoires, ainsi qu'établir des corridors verts efficaces ?
5. Comment peuvent-ils compléter les outils de conservation à la disposition des gouvernements ?
6. Comment ces outils s'appliquent-ils dans le temps ?
7. Quelles sont les organisations et les instances qui peuvent s'en prévaloir ?
8. Quelles sont les responsabilités respectives de ces organisations et instances une fois les outils mis en place (gestion, fardeau fiscal, etc.) ?

9. Quels sont les moyens juridiques, financiers et organisationnels nécessaires pour les mettre en place ?
10. Sont-ils efficaces sur les domaines public et privé ?
11. Peuvent-ils intégrer des objectifs d'accessibilité publique et d'usages récréatifs et éducatifs ou encore une politique de tarification ?
12. Quels outils intègrent l'implication et la responsabilisation des citoyens et facilitent l'acceptabilité sociale des projets ?

Le présent rapport de recherche présente donc la diversité des outils juridiques disponibles en matière de conservation de milieux naturels et ce, tant du point de vue de l'intendance publique que du point de vue de l'intendance privée, ayant cependant été convenu que l'accent serait davantage mis sur les outils de l'intendance privée.

2) Contexte du rapport et précisions conceptuelles

2.1) La mise en œuvre du PMAD : une formidable fenêtre d'opportunité

Le 8 décembre 2011, le conseil de la Communauté métropolitaine de Montréal (ci-après la « CMM ») adoptait le *Règlement numéro 2011-51 sur le Plan métropolitain d'aménagement et de développement* (ci-devant et ci-après le « PMAD »)¹, lequel est officiellement entré en vigueur le jour de la signification à la CMM de l'avis du ministre des Affaires municipales, des Régions et de l'Occupation du territoire selon lequel le PMAD respecte les orientations gouvernementales, soit le 12 mars 2012.

Suivant l'entrée en vigueur du PMAD, les municipalités régionales de comté (ci-après « MRC ») dont le territoire est en tout ou en partie compris dans celui de la CMM disposent d'un délai de deux ans pour modifier leur schéma d'aménagement et de développement (ci-après « SAD ») pour se conformer aux orientations et objectifs du PMAD. C'est donc dire que les SAD des MRC concernées devront avoir été ajustés au plus tard le 12 mars 2014. Les municipalités locales disposeront ensuite d'une période de six mois pour assurer la concordance de leur réglementation d'urbanisme au SAD de leur MRC respective. Par conséquent, au plus tard au mois de septembre 2014, les règlements d'urbanisme de toutes les municipalités locales de la CMM devraient être conformes aux orientations et objectifs du PMAD.

¹ Pour les fins du présent rapport, sauf indication contraire, nous référerons à la version du PMAD disponible sur le site internet de la CMM et diffusée au mois d'avril 2012.

Or, en matière d'environnement, l'orientation et les objectifs du PMAD sont certainement très intéressants à notre propos. Ainsi, le PMAD établit l'orientation suivante :

« **En matière d'environnement**, le PMAD établit l'orientation que le Grand Montréal ait un environnement protégé et mis en valeur. Pour ce faire, le PMAD propose d'assurer la protection et la mise en valeur des bois d'intérêt métropolitain, des corridors forestiers et des milieux humides. Il propose également certaines mesures afin d'assurer la protection des rives, du littoral, des milieux humides, des paysages et du patrimoine bâti d'intérêt métropolitain.

Pour assurer la mise en valeur de ces éléments, le PMAD propose la mise en place d'un réseau récréotouristique métropolitain, structuré autour d'une Trame verte et bleue, qui permettrait à la population de profiter pleinement de ces lieux de détente, de culture et de récréation. »²

Plus spécifiquement, à ce sujet, le PMAD prévoit³ :

Orientation 3 : Un Grand Montréal avec un environnement protégé et mis en valeur

Objectifs	Description sommaire des critères
3.1 Protéger 17 % du territoire du Grand Montréal	3.1.1 Identification des aires protégées, des bois métropolitains et des corridors forestiers 3.1.2 Identification et caractérisation des milieux humides 3.1.3 Protection des bois et des corridors forestiers métropolitains 3.1.4 Adoption d'un plan de conservation des milieux humides
3.2 Protéger les rives, le littoral et les plaines inondables	3.2.1 Identification des plaines inondables 3.2.2 Protection des rives, du littoral et des plaines inondables
3.3 Protéger les paysages d'intérêt métropolitain	3.3.1 Identification des paysages d'intérêt métropolitain 3.3.2 Protection des paysages d'intérêt métropolitain
3.4 Protéger le patrimoine bâti d'intérêt métropolitain	3.4.1 Identification du patrimoine bâti d'intérêt métropolitain 3.4.2 Protection du patrimoine bâti d'intérêt métropolitain
3.5 Mettre en valeur le milieu naturel, le milieu bâti et les paysages dans une perspective intégrée et globale à des fins récréotouristiques	3.5.1 Mise en valeur des composantes de la Trame verte et bleue

Nous prêterons ici davantage attention à l'objectif 3.1, soit celui de « protéger 17 % du territoire du Grand Montréal », notamment par la protection des bois et des corridors forestiers métropolitains (critère 3.1.3) et l'adoption d'un plan de conservation des milieux

² PMAD, p. 9.

³ PMAD, p. 11.

humides (critère 3.1.4). En cela, la CMM adhère aux objectifs du protocole de Nagoya, établis par la communauté internationale.⁴

Cet objectif nous semble d'autant plus ambitieux que la superficie totale occupée par les milieux forestiers sur l'ensemble du territoire de la CMM est de 19,2 %⁵, que la superficie actuelle des aires protégées est d'environ 9,6 % et que la protection des 31 bois et corridors forestiers d'intérêt métropolitain⁶ n'est pas assurée. Toutefois, si elle devait se réaliser, cette protection représenterait une superficie de 41 452 hectares. En considérant les 42 022 hectares déjà inscrits au registre des aires protégées du gouvernement, la superficie totale des milieux protégés serait de 92 175 hectares, soit 21,1 % du territoire métropolitain.⁷ Cet accroissement serait significatif puisque les aires protégées actuelles sont composées à environ 80 % de milieux situés dans le domaine hydrique. Or, il est reconnu dans la littérature scientifique qu'il peut y avoir une baisse significative de la diversité biologique lorsque le couvert forestier d'une région passe sous le seuil de 30 % de la surface d'un territoire.⁸ Comment concilier ce constat scientifique avec la réalité du territoire de la CMM?

C'est pourquoi la mise en œuvre du PMAD offre une fenêtre d'opportunité que nous devons saisir si nous voulons réellement atteindre les objectifs de conservation qui y sont énoncés.

Plusieurs initiatives d'acquisition de connaissances ont été réalisées et plusieurs projets de conservation ont été élaborés au fil des époques. Qu'on pense ainsi à l'*Atlas des bois de la grande région de Montréal*, en décembre 2001, par le ministère de l'Environnement de l'époque, la CUM et les ZIP Ville-Marie et Jacques-Cartier, ou encore le *Projet de politique des parcs en milieu urbain pour la région métropolitaine de Montréal*, élaboré par Québec en 1983, qui a servi de cadre conceptuel et de cadre d'intervention à l'élaboration du *Parc National Archipel* en 1984. Cette étude a été reprise par le rapport du *Comité interministériel des Espaces verts et bleus du Grand Montréal* en 1992 et a inspiré la politique des parcs de la Ville de Montréal appelée *Cadre de référence pour le développement et la mise en valeur des espaces libres de Montréal* adopté en 1992, de même que le *Plan de mise en valeur du mont Royal* adopté la même année et le *Plan directeur du réseau vert* adopté en 1994. Rappelons également les programmes Montréal

⁴ Cela dit, nous présentons ces objectifs comme un fait. D'aucuns questionnent la cohérence de certaines orientations énoncées au PMAD qui semblent antinomiques avec l'objectif de conservation de 17 % présenté ici. Il ne relève pas de notre mandat, dans le cadre de ce présent rapport de recherche juridique, de discuter des ces aspects du PMAD.

⁵ PMAD, Tableau 34, p. 177. Pour l'agglomération de Montréal, soit l'île de Montréal, la superficie des milieux boisés s'établit à 9,8 % de son territoire.

⁶ On peut consulter la liste des boisés métropolitains à l'adresse Internet suivante : <http://cmm.qc.ca/espaces-bleus-et-verts/fiche-techniques-des-bois/>.

⁷ PMAD, p. 156.

⁸ DUCHESNE, S., BÉLANGER, L., GRENIER, M., HONE, F. (1999), *Guide de conservation des corridors forestiers en milieu agricole*, Environnement Canada, Service canadien de la faune, 60 pages, cité dans COMMUNAUTE METROPOLITAINE DE MONTREAL, *Projet de Plan métropolitain d'aménagement et de développement*, avril 2011, p. 114.

Vert et Grand Montréal Bleu qui eurent quelques échos à une certaine époque.⁹ Mais force est de constater que les efforts de mise en œuvre de ces projets ont été plutôt timides et les résultats mitigés, notamment en raison d'un manque de volonté politique.

Tel que nous aurons l'occasion d'en faire la démonstration tout au long du développement du présent rapport de recherche juridique, le défi de la conservation des caractéristiques patrimoniales, *ce n'est pas une question de pouvoirs, mais bien une question de vouloir*.

2.2) La conservation des caractéristiques patrimoniales

2.2.1) *Les catégories d'aires protégées selon l'UICN*

Afin de situer le présent rapport de recherche juridique dans le contexte plus large de la conservation à l'échelle internationale, il convient de présenter brièvement les catégories d'aires protégées développées par l'Union internationale pour la conservation de la nature (UICN)¹⁰ puisque celles-ci servent notamment de base de référence et de comparaison pour le gouvernement du Québec dans le cadre de la *Stratégie québécoise sur les aires protégées*¹¹ (ci-après la *Stratégie*). Le gouvernement du Québec s'est en effet inspiré des définitions internationales, notamment celle adoptée par la *Convention internationale sur la diversité biologique* (1992) (Convention du Rio) et celle proposée par UICN pour l'élaboration de ses propres barèmes applicables à la protection des aires protégées. Ainsi, au sens de la *Stratégie*, une aire protégée est

« une portion de terre, de milieu aquatique ou de milieu marin, géographiquement délimitée, vouée spécialement à la protection et au maintien de la diversité biologique, aux ressources naturelles et culturelles associées ; pour ces fins, cet espace géographique doit être légalement désigné, réglementé et administré par des moyens efficaces, juridiques ou autres ».

La création d'aires protégées vise par ailleurs l'atteinte d'objectifs de conservation des espèces et de leur variabilité génétique, et du maintien des processus naturels et des écosystèmes qui entretiennent la vie et ses diverses expressions. Ainsi, toute aire protégée doit répondre au premier critère de classement défini par l'UICN (1994), à savoir :

⁹ CONSEIL REGIONAL DE L'ENVIRONNEMENT DE MONTREAL, *Recommandations pour la future politique sur les espaces verts de la Ville de Montréal*, décembre 2002, pp. 5 et 6.

¹⁰ UICN, 1994. *Lignes directrices pour les catégories de gestion des aires protégées*. Commission des parcs nationaux et des aires protégées de l'Union internationale pour la conservation de la nature, avec l'assistance du Centre mondial de la surveillance continue de la conservation, 102 pages.

¹¹ MINISTERE DE L'ENVIRONNEMENT, *Aires protégées au Québec, Contexte, constats et enjeux*, Bibliothèque nationale du Québec, 1999, 64 p. Version électronique (<http://collections.banq.qc.ca/ark:/52327/bs51981>) (site consulté le 3 octobre 2013),

*« toute activité ayant cours sur le territoire ou sur une portion de territoire ne doit pas altérer le caractère biologique essentiel de l'aire considérée ».*¹²

Le gouvernement du Québec maintient un Registre des aires protégées du Québec. Afin de faciliter la comparaison avec les différents statuts de protection utilisés par divers pays et d'établir un portrait le plus exact possible de ses aires protégées, le Québec utilise la classification internationale de l'UICN qui regroupe les aires protégées en sept catégories, comme suit¹³ :

- **Catégorie Ia** : Réserve naturelle intégrale
- **Catégorie Ib** : Zone de nature sauvage
- **Catégorie II** : Parc national
- **Catégorie III** : Monument ou élément naturel
- **Catégorie IV** : Aire de gestion des habitats ou des espèces
- **Catégorie V** : Paysage terrestre ou marin protégé
- **Catégorie VI** : Aire protégée avec utilisation durable des ressources naturelles

Le système de classement des aires protégées de l'UICN a notamment pour objet d'offrir une base de comparaison internationale et le numéro assigné à une catégorie n'est pas une indication de son importance. On peut en effet considérer que toutes les catégories sont utiles à la conservation des milieux naturels. Théoriquement, l'une ou l'autre de ces catégories peut laisser place à des initiatives d'intendance privée.

¹² UICN, précité, note 10.

¹³ Source : site internet du MDDEFP http://www.mddefp.gouv.qc.ca/biodiversite/aires_protegees/registre/index.htm#classification (consulté le 22 juillet 2013). Le site internet du MDDEFP précise que pour être admissibles au Registre des aires protégées au Québec, une désignation et un territoire doivent remplir les conditions suivantes : être conformes à la définition d'aire protégée de l'UICN (1994) ou de la *Loi sur la conservation du patrimoine naturel* et répondre aux critères de sélection relatifs à une catégorie définie par l'UICN dans ses Lignes directrices pour les catégories de gestion des aires protégées.

Aux désignations québécoises ou fédérales, on peut encore ajouter quelques désignations internationales applicables à certains milieux au Québec. Parmi celles-ci, mentionnons :

1. Les sites Ramsar (en vertu de la *Convention sur les zones humides*, signée à Ramsar);
2. Les réserves mondiales de la biosphère (en vertu du *Programme sur l'Homme et la biosphère* de l'UNESCO);
3. Les sites du patrimoine mondial (en vertu de la *Convention concernant la protection du patrimoine mondial, culturel et naturel* de l'UNESCO);
4. Les sites ZICO (reconnues comme zones importantes pour la conservation des oiseaux en fonction des normes de Bird Life International).

Il convient de mentionner que ces désignations internationales n'emportent aucune conséquence juridique sur le territoire auquel elles s'appliquent. Il s'agit en fait d'une reconnaissance qui favorise une certaine prise de conscience locale ou régionale quant à la valeur patrimoniale des milieux ainsi désignés.

2.2.2) *Le concept de « conservation »*

Tout d'abord, il nous apparaît essentiel d'expliquer la portée du concept de « conservation » au sens où nous l'entendons et que nous l'utiliserons tout au long du présent rapport de recherche juridique.

Notre conception de la conservation n'est pas nécessairement calquée sur les grandes classifications de l'UICN, mais nous sommes d'avis qu'elle correspond davantage à la diversité des initiatives réalisées en *intendance privée*, c'est-à-dire un mode d'intervention qui repose davantage sur les initiatives citoyennes locales ou ponctuelles que sur les grandes orientations poursuivies par nos gouvernements en matière d'aires protégées.

Ainsi, selon notre compréhension, la *conservation* est un concept à ce point vaste qu'il permet entre autres d'y intégrer

- la protection,
- la préservation,
- la conservation,
- la mise en valeur,
- la restauration,
- la réhabilitation,
- l'entretien,
- l'amélioration et
- l'utilisation durable, ce qui inclut l'agriculture durable

des *caractéristiques patrimoniales*, lesquelles incluent notamment les caractéristiques

- archéologiques,
- architecturales,
- biologiques,
- culturelles,
- écologiques,
- esthétiques,
- fauniques,
- floristiques,
- géologiques,
- géomorphologiques,
- historiques,
- paysagères et
- topographiques

d'un milieu.

2.2.3) Territoires biologiquement significatifs en milieu urbain

Le milieu urbain présente par ailleurs des caractéristiques qui lui sont propres et il appert important de spécifier ce qui, dans le présent document, est considéré comme un milieu biologique significatif.

Dans son PMAD, nous l'avons vu, la CMM souhaite protéger et mettre en valeur ses milieux naturels. Ces territoires biologiquement significatifs ont été identifiés comme suit : bois d'intérêt métropolitain, corridors forestiers, milieux humides, rives, littoral et plaines inondables. Le PMAD réfère également à une notion de conservation des paysages et du patrimoine architectural.

Le plan de conservation de l'aire naturelle de la Ceinture Verte de Montréal identifie pour sa part les principaux milieux naturels d'intérêt de cette aire naturelle. « L'aire naturelle de la Ceinture Verte de Montréal comprend trois principaux écosystèmes naturels : les milieux forestiers, les milieux humides et les écosystèmes aquatiques et riverains. Bien que d'origines anthropiques, les milieux champêtres et les haies brise-vents contribuent également à la richesse floristique et faunique de cette aire naturelle »¹⁴.

Il se dégage de ces analyses une urgence de préserver les milieux naturels subsistants. La variabilité, la distribution et la quantité de ces espaces naturels sur le territoire d'intervention de la CRÉ de Montréal, assurent le maintien de la diversité biologique.

¹⁴ CONSERVATION DE LA NATURE CANADA, *Plan de conservation de l'aire naturelle de la Ceinture Verte de Montréal- région de Montréal*, Version partenaires, septembre 2009, 100 pages.

Aux fins de cette étude, les milieux naturels d'intérêts qui seront davantage considérés sont donc :

- les milieux forestiers (boisés, corridors forestiers);
- les milieux humides et aquatiques;
- les milieux ouverts (friches, prairies, parcs et autres);
- les milieux de transition ou de connectivité (bandes riveraines, haie brise-vents et autres).

Ces milieux naturels s'harmonisent également avec la vision de la Ville de Montréal qui, dans sa *Politique de protection et de mise en valeur des milieux naturels*, mentionne :

« Les milieux naturels du territoire montréalais sont largement diversifiés et sont composés d'une mosaïque d'espaces : champs, friches, bois, milieux hydriques (cours d'eau, lacs et leurs rives), milieux humides (marais, marécages et étangs), à l'intérieur comme à l'extérieur des parcs existants. Ces espaces assurent et maintiennent la diversité biologique animale et végétale. Ils se distinguent des autres espaces verts par leurs caractéristiques biologiques et physiques qui assurent la survie des organismes vivants et constituent des habitats pour la faune qui s'y nourrit et s'y reproduit ».¹⁵

On constatera par ailleurs que l'aménagement du territoire en y intégrant la conservation des caractéristiques patrimoniales qui méritent protection est donc nécessairement un exercice dynamique qui doit reposer sur une connaissance sans cesse actualisée du milieu. Par conséquent, la gamme des outils de conservation développés doit être diversifiée et adaptée dans le cadre d'une vision concertée afin de permettre de saisir et de favoriser les opportunités qui se présentent, selon les circonstances du moment, et en fonction des acteurs intéressés (*stakeholders*).

Or, qui sont ces acteurs intéressés? Si, à l'origine, la conservation des caractéristiques patrimoniales était d'abord et avant tout l'affaire de l'État, notamment par la création de grands parcs nationaux, il faut constater que la conservation est aujourd'hui le résultat du travail et de l'engagement d'une multitude d'intervenants, publics ou privés.

¹⁵ VILLE DE MONTRÉAL, *La Politique de protection et de mise en valeur des milieux naturels*, Ville de Montréal, 2004, 43 pages.

2.3) Intendance publique et intendance privée

En fait, on observe que le domaine de la conservation se divise en deux volets : la conservation réalisée suite à des initiatives étatiques, c'est ce que nous pourrions appeler l'*intendance publique* pour l'opposer à l'*intendance privée*, qui constitue le deuxième volet de la conservation.

Afin de réaliser des projets de conservation, l'État dispose d'un *corpus* législatif lui permettant de protéger certaines caractéristiques patrimoniales particulières, en fonction des buts et objectifs de la loi utilisée.

Ainsi en est-il par exemple au Québec de la *Loi sur la conservation du patrimoine naturel*¹⁶, de la *Loi sur la conservation et la mise en valeur de la faune*¹⁷, de la *Loi sur le patrimoine culturel*¹⁸, ou encore de la *Loi sur les espèces menacées ou vulnérables*¹⁹.

Le gouvernement fédéral, pour sa part, dispose des lois suivantes : la *Loi sur les parcs nationaux*²⁰, de la *Loi sur les espèces sauvages du Canada*²¹, de la *Loi sur la protection d'espèces animales ou végétales sauvages et la réglementation de leur commerce international et interprovincial*²², de la *Loi de 1994 sur la convention concernant les oiseaux migrateurs*²³, la *Loi sur les pêches*²⁴ ainsi que la *Loi sur les espèces en péril*²⁵. À quelques égards, ces lois permettent au gouvernement fédéral de protéger, directement ou indirectement, des espèces animales ou végétales ou des territoires où l'on trouve ces espèces.

Exception faite de certaines dispositions particulières qui permettent à l'État d'intervenir sur les propriétés privées²⁶, ces lois sont surtout destinées à permettre une intervention sur les biens de la Couronne provinciale (terres du domaine public québécois) ou, dans le cas du gouvernement fédéral, sur les terres du domaine public fédéral et objets de compétence

¹⁶ Recueil des lois et règlements du Québec (R.L.R.Q.), c. C-61.01.

¹⁷ R.L.R.Q., c. C-61.1.

¹⁸ R.L.R.Q., c. P-9.002.

¹⁹ R.L.R.Q., c. E-12.01. Ci-après la *L.E.M.V.*

²⁰ Lois refondues du Canada (L.R.C.) (1985), c. N-14.

²¹ L.R.C. (1985), c. W-9.

²² L.R.C. (1985), c. W-8.5.

²³ L.R.C. (1985), c. M-7.01.

²⁴ L.R.C. 1985, c. F-14.

²⁵ L.C. (2002) c. 29.

²⁶ Voir, par exemple, l'article 8 de la *Loi sur les espèces menacées ou vulnérables*, qui dispose que « [le ministre de l'Environnement] peut, aux fins de la protection et de la gestion des espèces floristiques menacées ou vulnérables désignées ou susceptibles d'être ainsi désignées : 1^o louer ou acquérir de gré à gré ou par expropriation, avec l'autorisation du gouvernement, tout bien immeuble ou tout droit réel immobilier; 2^o accepter un don ou un legs de tout bien meuble ou immeuble. » Afin d'alléger le texte, tout au long du présent rapport, nous référerons au ministre du Développement durable, de l'Environnement, de la Faune et des Parcs comme étant le « ministre de l'Environnement », de même que nous référerons au « ministère de l'Environnement ».

fédérale (oiseaux migrateurs et pêches). Destinées à l'État, ces lois laissent une grande discrétion à ce dernier quant aux critères justifiant une intervention, et quant à la pertinence d'une intervention en soi.

Dans un commentaire qui date, mais qui demeure néanmoins toujours pertinent, M^e Longtin soulignait par ailleurs que :

« [b]ien qu'utiles, ces diverses lois ont, sous certains aspects, une portée limitée. Elles destinent l'immeuble à des fins très spécifiques, sans considérer, parfois, le besoin de conserver des sites particuliers pour d'autres raisons que leurs caractéristiques fauniques ou floristiques. On doit souligner comme contrainte supplémentaire que le bénéficiaire du statut de protection qu'elles confèrent est invariablement le gouvernement. Cela minimise l'implication du public et fait porter seul à l'État, le poids de l'urgence d'agir. Ce dernier n'est d'ailleurs pas toujours le mieux placé pour intervenir. Pensons notamment à certains particuliers qui préfèrent traiter avec leurs pairs lorsque vient le temps de décider de quelle façon protéger les caractéristiques naturelles de leur propriété. »²⁷

Le deuxième volet de la conservation, l'*intendance privée*, permet justement d'atteindre cette complémentarité avec les actions de l'État. Ainsi, l'*intendance privée*, aussi parfois appelée *conservation volontaire*, pourrait être définie par l'ensemble des initiatives de conservation prises sous la gouverne de particuliers, de personnes morales de droit privé ou toute autre forme d'organisation à caractère privé.

Dérivée de l'expression américaine « *Private Stewardship* »²⁸, l'*intendance privée* oppose, dans les faits, la gestion par des acteurs privés d'un milieu possédant des caractéristiques patrimoniales intéressantes pour la collectivité à sa gestion par l'État. L'*intendance privée* est fondée sur l'engagement volontaire d'une personne (individu ou personne morale) à gérer un immeuble ou une partie de celui-ci, possédant des caractéristiques particulières et reconnues d'intérêt pour la collectivité, de manière à en préserver la nature et les caractéristiques patrimoniales.

Autre aspect fondamental de l'*intendance privée*, jusqu'à ce jour, les *ententes de conservation* ont toujours été conclues sur une base *volontaire* et, généralement, *sans que l'État n'y intervienne* directement²⁹. Ainsi, à l'heure actuelle, les outils juridiques utilisés

²⁷ Benoit LONGTIN, *Vers une nouvelle servitude de conservation et une réforme de la fiscalité des espaces naturels – outils de protection des caractéristiques patrimoniales du Québec*, Montréal, Centre québécois du droit de l'environnement, 1995, p. 15.

²⁸ On attribue en effet à des organismes de conservation anglophones de l'Estrie les premières initiatives de conservation volontaires au Québec. Ces organismes s'étaient alors inspirés de ce qui se faisait en ce domaine aux États-Unis.

²⁹ En fait, la participation de l'État prend généralement la forme de subventions octroyées aux organismes de conservation permettant ainsi la réalisation des projets de conservation pilotés par ces groupes. Dans certains cas, l'État peut intervenir par l'entremise de sociétés para-gouvernementales, telle la *Fondation de la faune du Québec* qui sera partenaire et bailleur de fonds des groupes de conservation dans certains projets. Au chapitre

par les acteurs en *intendance privée*, sont essentiellement tirés du *Code civil du Québec*, c'est-à-dire du droit commun qui régit, de façon générale, les interrelations entre les personnes (physiques et/ou morales) au Québec. Il s'agit en effet le plus souvent de la vente ou de la donation en pleine propriété, du bail et de la servitude réelle. À ces outils, s'ajoute aussi la *réserve naturelle* en vertu de la *Loi sur la conservation du patrimoine naturel*³⁰.

On voit donc que l'*intendance privée* est en fait un sous-ensemble, partie intégrante du plus grand ensemble que constitue le domaine de la *conservation*. L'*intendance privée* est, en réalité, la prise en charge du milieu par les gens qui y habitent ou qui en profitent. D'ailleurs, de plus en plus, des organisations communautaires locales³¹ entreprennent de conserver les milieux naturels significatifs de leur localité. Parfois, ce sont des organismes communautaires nationaux³² qui interviennent pour protéger les milieux naturels significatifs à l'échelle d'écosystèmes importants pour le maintien de la biodiversité. Souvent appelés « organismes de conservation », ces organisations communautaires assurent la protection de ces sites stratégiques pour le bénéfice de la collectivité. Selon nos observations sur le 'terrain', ces organisations s'inscrivent dans la pérennité, même si elles sont parfois nées en réaction spontanée à un projet de développement. La conservation de milieux naturels exige en effet une planification à long terme!

Ainsi, leur approche est simple et directe : les organismes de conservation proposent aux propriétaires fonciers de protéger leurs propriétés sur une base volontaire. Ainsi, des ententes sont conclues entre des organismes de conservation et des propriétaires fonciers, sous la forme de déclarations d'intention, de baux, de servitudes, parfois de donations – ce sont là les *ententes de conservation* dont nous traiterons plus particulièrement ci-dessous.

des interventions de l'« État » pris dans son sens large, soulignons également la participation de plus en plus fréquente des municipalités qui établissent ainsi de véritables partenariats avec des organismes de conservation. À ce sujet, voir la section portant sur « La place des municipalités en conservation » (section 2.4), *infra*, p. 23.

³⁰ Précitée, note 16. Bien que théoriquement disponible pour la conclusion d'ententes de conservation entre un propriétaire foncier privé et un organisme de conservation, nous constatons que le statut de réserve naturelle est plus fréquemment utilisé par un propriétaire foncier pour conclure une entente directement avec le ministre de l'Environnement.

³¹ Mentionnons, par exemple, CIME Haut-Richelieu qui protège des terrains sur le mont Saint-Grégoire et dans les alentours, Éco-Nature de Laval qui protège et gère le parc de la Rivière des Mille-Îles, la Société de conservation de la tourbière de Lanoraie qui protège une zone tampon autour de la Réserve écologique des Tourbières-de-Lanoraie ou, encore, la Fiducie foncière de la Vallée Ruiter qui fut, vraisemblablement, le premier organisme de conservation au Québec à recourir aux outils de conservation tirés de l'intendance privée.

³² Plus connus, ces organismes sont notamment Canards Illimités et Conservation de la nature Canada, qui ont des sections dans plusieurs provinces canadiennes dont le Québec, et Nature-Action Québec qui, pour sa part, n'agit qu'au Québec. Ces organismes sont dits « nationaux » dans la mesure où ils participent à ces projets de conservation partout au Québec.

2.3.1) Les organismes de conservation

Il y a lieu de s'attarder, tout d'abord, à la nature des organismes de conservation puisque leur rôle et leurs actions forment le cœur du présent rapport de recherche juridique.

Essentiellement, les organismes de conservation sont des associations personnalisées sans but lucratif qui ont, pour la plupart, le statut d'œuvre de bienfaisance³³. Constitués en personne morale en vertu de la loi fédérale ou provinciale pertinente, les organismes de conservation naissent habituellement d'un regroupement local de citoyens qui se mobilisent en faveur d'un projet de conservation.

Activement impliqués au sein de leur communauté, les organismes de conservation présentent de nombreux avantages par rapport à l'action étatique en matière de conservation dont, notamment :

- généralement constitués par des gens qui sont près des milieux à protéger, les organismes de conservation entretiennent souvent des relations privilégiées avec les propriétaires des sites protégés et avec les autorités municipales;
- de taille relativement réduite, certains organismes de conservation possèdent la flexibilité et la capacité de réaction nécessaires pour saisir rapidement les opportunités de conservation qui s'offrent à eux;
- en s'appuyant sur la communauté et avec l'aide de celle-ci, les organismes de conservation encouragent la protection de caractéristiques patrimoniales au niveau local, maintiennent la tradition de propriété privée, développent la conscience et suscitent l'intérêt de l'État et de la communauté locale face à la gestion des ressources de l'environnement; ils favorisent le maintien des liens directs avec les sites protégés;
- certains groupes, par ailleurs, ont une envergure nationale et même internationale. Travaillant à partir de listes de projets et d'interventions prioritaires, ces groupes comptent généralement sur du personnel qualifié et ont développé une expertise particularisée, selon leurs besoins. Dotés de moyens plus importants, ils jouent souvent un rôle de consultation et de partenariat auprès d'autres groupes nationaux ou locaux, de même qu'auprès des acteurs étatiques;
- ces groupes peuvent jouer un rôle complémentaire aux actions prises par l'État en matière de création et de protection de sites naturels ou de caractéristiques patrimoniales.

À ce stade de notre exposé, il est important de faire une précision à propos d'un sujet qui jette beaucoup de confusion dans le monde de la conservation : les organismes de conservation *ne sont pas* des fiducies foncières. Plusieurs organismes de conservation

³³ Pour une discussion sur la nature et l'organisation juridiques des organismes de conservation, voir le chapitre 4 dans Jean-François GIRARD, *Guide des bonnes pratiques en intendance privée – Aspects juridiques et organisationnel*, 2^e éd., Montréal, Centre québécois du droit de l'environnement, 2002, 860 pages.

utilisent en effet, dans leur nom, l'expression « fiducie foncière »³⁴. L'utilisation de cette expression, qui est en fait la traduction de l'appellation américaine « land trust », sème la confusion au sein du mouvement d'intendance privée québécois. En effet, l'expression « fiducie foncière » ne correspond à aucune réalité juridique dans notre droit civil québécois, quoiqu'il soit cependant possible de créer une « fiducie d'utilité sociale » suivant les dispositions des articles 1260 et suivants du *Code civil du Québec*. La confusion est d'autant plus intense que la fiducie d'utilité sociale, dont nous traiterons plus longuement dans le cadre de ce rapport, peut être utilisée à des fins de conservation des caractéristiques patrimoniales.

2.3.2) Les ententes de conservation

Ciment des projets de conservation, les *ententes de conservation* sont le moyen par lequel organismes de conservation et propriétaires fonciers se lient pour assurer la conservation des caractéristiques patrimoniales, objets de l'entente.

Terme générique, l'« entente de conservation » est essentiellement un contrat entre le propriétaire et le groupe de conservation, par lequel le propriétaire s'engage à protéger son terrain selon certaines règles précises. L'« entente de conservation » n'est pas, en soi, une *option* de conservation, mais bien l'appellation sous laquelle on regroupe les différentes sortes d'engagements utiles à la conservation des caractéristiques patrimoniales, ce que nous appelons parfois, aussi, les *options de conservation*.

L'entente de conservation s'adapte en fonction de la volonté du propriétaire et de la mission du groupe de conservation. Ainsi, toute entente de conservation est unique et doit être individualisée en fonction des besoins et volontés du propriétaire, tout en tenant compte des particularités du milieu ou de la caractéristique à protéger et des objectifs de l'organisme. Une entente peut avoir une durée limitée dans le temps ou être perpétuelle. Il existe diverses formes d'entente (ou *options*) de conservation qui, en fonction de la volonté des parties, sont plus souples ou plus contraignantes pour le propriétaire. Voici une liste brève des options de conservation les plus usitées³⁵ :

- **Déclaration d'intention** : engagement moral, sans effet juridique, par lequel un propriétaire manifeste le souhait de conserver les attraits naturels de sa propriété ;

³⁴ Par exemple les organismes suivants : la *Fiducie foncière du Mont-Pinacle*, la *Fiducie foncière du marais Alderbrooke* et la *Fiducie foncière de la Vallée Ruitier*.

³⁵ Nous en ferons une description plus exhaustive dans la section 3.2.2), *infra*, p. 49. Il est par ailleurs important de comprendre que cette liste présente les options de conservation les plus souvent utilisées en intendance privée. Il existe en réalité plusieurs autres véhicules juridiques qui permettent de faire la protection des caractéristiques patrimoniales. Si nous présentons et expliquons plusieurs de ces outils dans le cadre du présent rapport de recherche, il est pratiquement impossible de prétendre faire la nomenclature exhaustive de tous les outils juridiques qui peuvent être utilisés en conservation.

- **Entente de gestion, d'aménagement et de mise en valeur** : contrat par lequel un propriétaire et un organisme de conservation s'engagent à collaborer pour gérer, aménager et mettre en valeur les attraits naturels d'une propriété ;
- **Contrat de louage ou bail** : contrat par lequel un terrain est loué à un organisme de conservation, à un producteur agricole ou forestier pendant un nombre déterminé d'années, sous réserve des restrictions quant à son utilisation ;
- **Convention entre propriétaires** : entente entre un groupe de propriétaires quant à l'utilisation qu'ils peuvent faire de leurs terrains. Cette entente peut être conclue sans la participation d'un organisme de conservation ;
- **Servitude de conservation** : contrat conclu entre un propriétaire et un organisme de conservation par lequel le propriétaire renonce à faire chez lui des activités dommageables pour l'environnement ou par lequel le propriétaire permet à l'organisme d'utiliser son terrain pour y faire certaines activités ;
- **Donation** : acte par lequel un propriétaire fait le don de sa propriété à un organisme de conservation qui s'engage à en protéger les attraits naturels à perpétuité. La donation peut être faite du vivant du propriétaire ou par testament. Il est également possible de faire le don d'une servitude de conservation. En certains cas, la donation d'une propriété ou d'une servitude peut donner lieu à des avantages fiscaux pour le propriétaire foncier en application du programme des *dons écologiques* ;
- **Vente** : contrat par lequel un organisme de conservation achète une propriété afin d'y protéger les attraits naturels pour la pérennité. Il est également possible d'acheter une servitude ;
- **Réserve naturelle** : reconnaissance par laquelle le ministre de l'Environnement désigne une propriété privée comme étant une « réserve naturelle » en application de la *Loi sur la conservation du patrimoine naturel*. La protection des attraits naturels de la propriété est assurée sur la base d'une entente de conservation³⁶ conclue entre le propriétaire et le ministre ou entre ce propriétaire et un organisme de conservation et approuvée par le ministre.

Outre la « réserve naturelle », qui découle de la *Loi sur la conservation du patrimoine naturel*, toutes les autres ententes de conservation émanent du *Code civil du Québec* et peuvent être conclues entre parties privées – organismes de conservation et propriétaires fonciers – sans l'intervention de l'État ou des autorités municipales³⁷.

³⁶ L'article 57 *L.C.P.N.* prévoit : « Avant de reconnaître la propriété comme réserve naturelle, le ministre conclut une entente avec le propriétaire ou, selon le cas, approuve une *entente* intervenue entre le propriétaire et un organisme de conservation à but non lucratif. » [Nos italiques]

³⁷ Évidemment, l'entente ne doit pas être contraire à l'ordre public. Elle demeure aussi assujettie aux prescriptions d'urbanisme de la municipalité locale, en ce sens qu'elle ne doit pas y contrevenir. Cela dit, l'entente de conservation peut proposer des mesures 'plus sévères' que les normes d'urbanismes applicables. Le cas échéant, certaines ententes de conservation – notamment toutes celles faisant appel à un démembrement du droit de propriété – sont assujetties aux obligations de publicité des droits. On notera également que les ententes de conservation devront aussi respecter les lois d'application générale comme, par exemple, la *Loi sur la protection des activités et du territoire agricole* (R.L.R.Q., c. P-41.1) ou la *Loi sur l'aménagement durable du territoire forestier* (R.L.R.Q., c. A-18.1).

À ces différentes options de conservation, il faut maintenant ajouter la *fiducie d'utilité sociale* qui est récemment venue enrichir la gamme des initiatives de conservation. Comme nous le verrons, la fiducie d'utilité sociale (ci-après parfois appelée la « FUS ») s'inscrit dans une dynamique juridique différente qui ne fait plus appel à l'exercice du droit de propriété et de ses démembrements sur les biens à protéger, mais plutôt à l'*affectation* de ces biens à une *destination* durable, soit leur conservation pour le bénéfice de la protection de l'environnement et celui des générations futures. On parle alors de création d'un *patrimoine d'affectation*, une notion relativement nouvelle dans notre droit civil.

Aussi, bien que le présent rapport de recherche juridique tente de présenter la grande diversité des outils juridiques utiles à la conservation des caractéristiques patrimoniales, nous porterons davantage d'attention sur les options de conservation suivantes :

- la servitude de conservation (section 3.2.3.1);
- la réserve naturelle (section 3.2.3.2);
- la fiducie d'utilité sociale (section 3.2.3.3);
- nous traiterons également brièvement de la protection des paysages (section 3.2.3.4).

La pérennité de ces options de conservation nous semble en effet en faire des outils de choix lorsqu'il s'agit d'assurer la protection perpétuelle de caractéristiques patrimoniales. Nous verrons en effet que notre droit civil prévoit que ces options de conservation peuvent avoir une durée perpétuelle. Ces options de conservation nous apparaissent également appropriées dans le contexte urbain.

Le Programme des dons écologiques : un coup de pouce à la conservation volontaire

Il y a lieu, dans le cadre de ce rapport, de dire quelques mots sur le Programme des dons écologiques (ci-après le « PDE »). Sans être une *option de conservation* en soi, ce programme a certainement contribué, dans une certaine mesure, aux succès de plusieurs projets de conservation depuis sa mise en place en 1994, pour le Québec, et 1995, pour le Canada.

Un « don écologique » est « le don d'une terre écosensible ou bien d'un intérêt ou d'un droit foncier admissible »³⁸. Seront admissibles à être reconnus comme don écologique, le don d'une propriété (fonds de terre) présentant un milieu naturel susceptible de conservation ou une servitude réelle de conservation. Les dons écologiques sont faits à perpétuité.

³⁸ SERVICE CANADIEN DE LA FAUNE, *Guide du Programme des dons écologiques du Canada : un don pour l'avenir – des avantages fiscaux aujourd'hui*, Gouvernement du Canada, 2011, p. 4. Version électronique disponible à http://www.ec.gc.ca/pde-egp/CF436970-2ABA-45C4-A4B2-D413B1D14F4B/guide-pde-egp_fra.pdf (site consulté le 22 octobre 2013).

Au Québec, la *Loi sur les impôts* utilise l'expression « don de bien ou terrain ayant une valeur écologique indéniable ». Au Canada, la *Loi de l'impôt sur le revenu* réfère pour sa part au « bien écosensible ». Ces deux expressions visent cependant des immeubles présentant une certaine valeur de conservation. C'est pourquoi le PDE repose d'abord sur une attestation de la valeur écologique de l'immeuble concerné par un projet de conservation. Au Québec, c'est le MDDEFP qui délivre ces attestations et ce, pour les deux paliers de gouvernement.

Une fois la valeur écologique d'un immeuble déterminée, et attestée, on procèdera à la détermination de la juste valeur marchande de la propriété (ou de la servitude) qui sera donnée dans le cadre du PDE. La juste valeur marchande ainsi déterminée, le ministère de l'Environnement délivre un *visa fiscal*, lequel pourra être utilisé par le donateur pour réclamer des avantages fiscaux prévus par la loi. C'est là, principalement, que réside le 'coup de pouce' à la conservation qu'offre le PDE. Ainsi que le précise le *Guide du Programme des dons écologiques*, ces avantages fiscaux comprennent :

- « • pour les particuliers, un crédit calculé à un taux de 15 % pour la première tranche de 200 \$ du total des dons faits au cours d'une année, et de 29 % pour le solde (remarque : les taux de 2010 sont en vigueur) . Dans la plupart des provinces, une réduction de l'impôt fédéral à payer signifie aussi une réduction de l'impôt provincial ;
- une réduction du gain en capital imposable réalisé par la disposition de la propriété. En général, les donateurs qui disposent d'un bien en immobilisation, comme une terre, réaliseront un gain en capital – dont une portion est imposable – lorsque les bénéfices de la disposition excèdent le prix de base rajusté de la propriété (habituellement le prix d'achat original de la terre). Le gain en capital désigne habituellement le montant par lequel un bien en immobilisation gagne en valeur pendant que le détient le propriétaire. La partie imposable de la plupart des dons est de 50 % du gain en capital, tandis que dans le cas d'un don écologique, aucune partie du gain en capital n'est imposable ;
- contrairement aux autres dons de bienfaisance, il n'y a aucune limite à la valeur totale des dons écologiques donnant droit à la déduction ou au crédit dans une année donnée. »³⁹

³⁹ *Id.*, p. 5.

Les auteures Hone et Liégeois résument la procédure de don écologique de la façon suivante⁴⁰ :

<u>Procédure en cinq étapes</u>	
Étape 1 : Démarches préliminaires	✓ Démarches auprès de l'organisme bénéficiaire ✓ Vérification de l'admissibilité du donateur et de l'organisme bénéficiaire
Étape 2 : Demande de Visa fiscal	
Étape 3 : Attestation de l'organisme bénéficiaire et de la valeur écologique de la propriété	✓ Analyse des caractéristiques naturelles de la propriété ✓ Analyse des caractéristiques de l'organisme bénéficiaire ✓ Transmission d'un <i>Avis d'intention d'émettre le Visa fiscal</i>
Étape 4 : Détermination de la juste valeur marchande du don	✓ Évaluation indépendante de la juste valeur marchande de la propriété ou de la servitude ✓ Demande d'examen d'une évaluation et de détermination de la juste valeur marchande du don ✓ Envoi d'un Avis de détermination de la juste valeur marchande par Environnement Canada
Étape 5 : Après la donation de la propriété ou de la servitude	✓ Délivrance du Visa fiscal par le ministère du Développement durable, de l'Environnement et des Parcs ✓ Délivrance de la Déclaration de la juste valeur marchande par Environnement Canada ✓ Délivrance du reçu officiel de don par l'organisme bénéficiaire

En terminant sur ce sujet, mentionnons que les « organismes bénéficiaires » admissibles à recevoir un don écologique sont les suivants :

- gouvernement du Canada;
- gouvernement du Québec;
- une société d'État;
- une municipalité;
- un organisme mandataire d'une municipalité⁴¹;

⁴⁰ Francine HONE et Jennifer LIÉGEOIS, *Dons écologiques : Guide pour l'obtention du Visa fiscal à l'intention des propriétaires fonciers et des organismes bénéficiaires*. Québec, ministère du Développement durable, de l'Environnement et des Parcs, Direction du patrimoine écologique et des parcs, 2006, p. 15. Envirodoq n° ENV/2006/005, 33 pages et 3 annexes.

- une municipalité régionale de comté; ou
- un organisme de bienfaisance voué à la conservation de la nature (un organisme de conservation)⁴².

Dans le dernier cas, celui des organismes de conservation, seuls les organismes enregistrés comme organismes de bienfaisance, qui ont pour mission principale la conservation du patrimoine naturel sont susceptibles d'être reconnus organismes bénéficiaires admissibles à recevoir un don écologique. Ces organismes doivent, de plus, obligatoirement avoir dans leurs *lettres* patentes une clause de transfert de leurs biens à un autre organisme de même nature en cas de dissolution.

2.3.3) La perpétuité : l'objectif des projets de conservation

Qu'il nous soit permis, ici, de discuter brièvement de la perpétuité des ententes de conservation que l'on conclut aujourd'hui puisque c'est justement là un enjeu majeur quant à la pérennité de nos efforts de conservation. Tel est le défi des acteurs de la conservation : la perpétuité.

En effet, pourquoi se soucier de protéger aujourd'hui des milieux naturels si, lorsque les acteurs actuels ne seront plus là pour défendre la pertinence de leurs actions et la permanence de la conservation qu'ils avaient accordée à tel ou tel milieu, il demeure possible de « défaire » ce que nous aurons fait antérieurement.

D'où cette question qui inquiète régulièrement le monde de la conservation : comment s'assurer de la perpétuité de nos ententes de conservation ? Lorsqu'il s'agit de mesurer le degré de contrôle qu'un organisme de conservation peut avoir sur un bien immobilier (le milieu naturel protégé) dans le temps, nous constatons que rares sont les institutions de notre droit civil qui permettent la perpétuité.

⁴¹ Est une « organisme mandataire d'une municipalité », tout organisme qui a été constitué par une municipalité qui est contrôlé, pour la majorité de son conseil ou ses dirigeants, par la municipalité. Ces organismes sont souvent qualifiés d'organismes *paramunicipaux*. La *Société du parc Jean-Drapeau*, qui gère le parc du même nom, est un exemple, à Montréal, d'organisme mandataire de la Ville.

⁴² La liste des organismes de conservation admissibles à recevoir un don écologique peut être consultée à l'adresse suivante : http://www.ec.gc.ca/pde-egp/default.asp?lang=Fr&n=C7ECD794-1#_qc.

Pour notre part, nous identifions les suivants :

- 1) la pleine propriété (*plena potestas*)⁴³ : l'organisme de conservation qui est propriétaire d'un immeuble où se trouve un milieu naturel peut affecter cet immeuble à la protection perpétuelle de ce milieu naturel ;
- 2) la propriété superficière : c'est la propriété des constructions, ouvrages ou plantations situés sur l'immeuble appartenant à une autre personne, le tréfoncier ; il y a alors dissociation de la propriété du dessus (la superficie) de la propriété du dessous (le tréfonds)⁴⁴ ;
- 3) la copropriété divise : dans la perspective d'une copropriété divise horizontale (du type « développement intégré » en bordure d'un lac), on peut désigner « aires communes » les milieux naturels qu'on souhaite voir protégés à perpétuité et ainsi y restreindre les usages en faveur du maintien de l'état naturel des lieux ;
- 4) la copropriété indivise : Nature-Action Québec et la Ville de Contrecoeur ont acquis un milieu boisé en copropriété indivise et ils ont convenu, dans le cadre d'une convention d'indivision, de maintenir le caractère naturel des lieux pour la perpétuité⁴⁵ ;
- 5) la servitude de conservation : tel que nous l'expliquerons plus amplement dans le cadre de ce texte, la servitude est le seul démembrement du droit de propriété qui peut être perpétuel ;
- 6) la fiducie d'utilité sociale : encore peu utilisée⁴⁶, la fiducie d'utilité sociale permet d'affecter un bien immeuble à une destination durable (la conservation d'un milieu naturel) et le *Code civil du Québec* prévoit qu'elle peut être perpétuelle (art. 1273 C.c.Q.) ;
- 7) la réserve naturelle : le deuxième alinéa de l'article 54 *L.C.P.N.* prévoit que la reconnaissance de réserve naturelle accordée par le ministre de l'Environnement peut être perpétuelle (ou accordée pour un terme qui ne peut être inférieur à 25 ans).

On le voit : il y a bien peu d'outils juridiques qui permettent la perpétuité, et encore, aucun n'offre une protection absolue. Comme nous avons eu régulièrement l'occasion de le préciser, lors de formations, colloques ou autres événements du monde de la conservation :

⁴³ La propriété est susceptible de modalités et de démembrements. La propriété superficière et la copropriété (divise ou indivise) sont les principales modalités de la propriété (art. 1009 C.c.Q.). La servitude est, pour sa part, un démembrement du droit de propriété (art. 1119 C.c.Q.).

⁴⁴ La *Fiducie Protec-Terre de la ferme Cadet-Roussel*, une fiducie d'utilité sociale constituée pour des fins d'exploitation d'une terre agricole a eu recours à la propriété superficière pour créer la fiducie qui gère maintenant le fonds de terre dévolu à une agriculture écoresponsable.

⁴⁵ Nature-Action Québec a aussi eu recours à la copropriété indivise pour assurer la protection de deux propriétés à Châteauguay. L'organisme a ainsi conclu une convention d'indivision, assortie d'une entente de collaboration, avec la Ville de Châteauguay quant à la protection de ces deux propriétés.

⁴⁶ En fait, au moment d'écrire ces lignes, outre la *Fiducie Protec-Terre de la ferme Cadet-Roussel*, nous ne connaissons que trois exemples de fiducie d'utilité sociale vouée à la conservation perpétuelle d'un milieu naturel : il s'agit de la *Fiducie du domaine Saint-Bernard*, à Mont-Tremblant, de la *Fiducie Écosystèmes Lanaudière* récemment créée dans Lanaudière et la *Fiducie de conservation Massawippi* en Estrie.

il s'agit de faire aujourd'hui, avec les moyens juridiques à notre disposition, du mieux que l'on peut pour envoyer un message aux générations futures quant aux raisons et aux motifs qui justifiaient la conservation de ces milieux naturels, au moment où ils furent protégés.

Pour ce faire, tout juriste reconnaîtra l'importance de traduire le plus fidèlement et clairement possible l'intention des parties dans l'entente de conservation qu'ils s'appêtent à conclure. C'est pourquoi il est essentiel d'identifier précisément quels sont les objectifs d'un projet de conservation et de confier au professionnel compétent – un juriste – le soin de déterminer quelle option de conservation répond le mieux aux objectifs du projet. Malgré l'objectif ambitieux du présent rapport de recherche juridique de décrire le plus complètement possible les outils de conservation, il est vraisemblablement impossible de faire la nomenclature de toutes les possibilités juridiques qui nous sont offertes en ce domaine alors qu'il est possible de jumeler deux, trois, voire quatre options de conservation ensemble pour permettre la réalisation d'un projet.

Les deux exemples qui suivent illustrent ce propos, tout en mettant en 'vedette' d'autres options de conservation, moins souvent utilisées, même si elles sont toujours à la disposition du conseiller juridique novateur.

Illustration : CIME Haut-Richelieu a recours à une « servitude-usufruit » pour protéger un boisé en zone agricole

L'organisme CIME Haut-Richelieu s'est vu refuser par la *Commission de protection du territoire agricole du Québec* (CPTAQ) le droit de morceler un lot situé en zone agricole l'empêchant ainsi d'acquérir la portion boisée d'une terre agricole pour en assurer la conservation. CIME a alors plutôt procédé à la constitution d'une servitude-usufruit pour s'assurer de la conservation perpétuelle du boisé (le volet « servitude » de l'entente de conservation), tout en acquérant la détention des droits d'exploitation acéricole (volet « usufruit » de l'entente). La servitude fut consentie pour la perpétuité alors que l'usufruit a été constitué pour une période de 100 ans, soit la durée maximale permise par le *Code civil du Québec* pour ce type de démembrement du droit de propriété. Mentionnons enfin que cette servitude-usufruit fut consentie à titre onéreux par le propriétaire, soit pour un montant de 55 500 \$. Il y a donc eu là, du point de vue du propriétaire foncier, vente d'un démembrement de son droit de propriété. La réalisation de ce projet aura ainsi nécessité l'amalgame de trois options de conservation (la servitude, l'usufruit et la vente) pour répondre aux objectifs de conservation tout en respectant la décision de la CPTAQ qui avait interdit le morcellement de la propriété (ce qui, disons-le, aurait été beaucoup plus simple!).

Illustration : Canards Illimités propose la constitution d’une « emphytéose » par laquelle la Ville de Terrebonne s’engagerait à la mise en valeur et la restauration des habitats fauniques du ruisseau de Feu

Situé à Terrebonne entre les autoroutes 40 et 640, le secteur du ruisseau de Feu accueille une des dernières plaines inondables non développée de la couronne nord de Montréal. Il borde la rivière des Prairies sur près de deux kilomètres. Toutefois, les pratiques agricoles y avaient profondément altéré la qualité des habitats en redressant les cours d’eau et en drainant les marais. Le site offrait ainsi un excellent potentiel de restauration, d’aménagement faunique et de mise en valeur.

L’intérêt pour ce site date du milieu des années 1980. À l’époque, le ministère du Loisir de la Chasse et de la Pêche (MLCP), dans le cadre du projet Archipel, avait ciblé 14 habitats pour lesquels une proposition d’aménagement a été élaborée. La partie « Est » du bassin versant du ruisseau de Feu figurait parmi les sites prioritaires retenus. Les premiers concepts d’aménagement pour le secteur furent produits en 1987 par Canards Illimités.

Malheureusement, l’abandon du projet Archipel en 1983 a mis en suspens les propositions d’aménagements. Le projet de ruisseau de Feu a refait surface au début des années 2000 alors que la Ville de Lachenaie (maintenant Terrebonne), la Société de la Faune et des Parcs de l’époque, Canards Illimités et le Service canadien de la Faune se sont associés pour élaborer un nouveau plan directeur. Les négociations entre les propriétaires et Canards Illimités débiteront en 2003 pour se terminer en 2005 par un don écologique de 40 ha. Le secteur ouest de 60 ha, détenu par des promoteurs, sera également reçu en don écologique, mais par la Ville de Terrebonne en 2008.

Suite aux acquisitions, la Ville de Terrebonne a consenti à Canards Illimités une servitude de conservation perpétuelle sur ses propriétés, ainsi qu’un droit d’y réaliser des aménagements. Une entente de partenariat financier pour la restauration d’habitats avec le ministère des Ressources naturelles et de la Faune de l’époque et une contribution financière de la Fondation Hydro-Québec pour l’environnement ont permis de financer une grande partie de la réalisation des aménagements fauniques menés par Canards Illimités. L’ensemble du projet suit le plan de mise en valeur qui a été mis à jour en 2010, et supervisé par un comité de mise en œuvre où la Ville, Canards Illimités et le ministère siègent.

Aujourd’hui, en 2013, le site comporte un marais permanent d’environ 30 ha en lien avec le ruisseau de Feu par une passe migratoire de 15 seuils, permettant la fraie printanière du poisson. En lien avec le marais et contrôlé avec des structures de contrôles du niveau d’eau, un secteur marécage couvre plus de 10 ha. Bordant les milieux humides, on retrouve un couvert de nidification composé de plantes graminées indigènes ensemencées et entretenues. En plus de participer aux aménagements et à sa gestion, le ministère des Ressources naturelles et de la Faune a contribué à la restauration d’une forêt de plus de 30 ha par la plantation de 30 000 pousses d’arbres de différentes espèces indigènes. La

Ville de Terrebonne s'apprête à réaliser sur le site une mise en valeur par des sentiers et des infrastructures pour les visiteurs.

Pour permettre à la Ville de réaliser ces aménagements et de les entretenir sur ses propriétés, Canards Illimités envisage la possibilité de conclure une emphytéose avec la Ville de Terrebonne. L'emphytéose est « *le droit qui permet à une personne, (pour un minimum de 10 ans et un maximum de 100 ans), d'utiliser pleinement un immeuble appartenant à autrui et d'en tirer tous ses avantages, à la condition de ne pas en compromettre l'existence et à charge d'y faire des constructions, ouvrages ou plantations qui augmentent sa valeur d'une façon durable* » (art. 1195 C.c.Q.). Cet outil est assez flexible dans les clauses pour permettre d'y inclure les contraintes de gestion des aménagements fauniques dont la propriété serait éventuellement transférée au ministère des Ressources naturelles. L'emphytéose, consentie par Canards Illimités à la Ville contre redevance versée par la Ville, a aussi l'avantage de permettre à Canards Illimités d'économiser les taxes municipales normalement dues puisque cette redevance sera établie vraisemblablement au montant des taxes foncières municipales pour ce terrain.

2.4) La place des municipalités en conservation

Et quelle place occupent les municipalités dans ce *continuum* allant de l'intendance publique à l'intendance privée? Nous croyons qu'elles se trouvent à l'interface entre les deux types d'intendance. Disposant d'importants pouvoirs réglementaires, les municipalités jouent un rôle important, voire fondamental, dans le devenir de leur territoire. Nous consacrerons la première partie de la discussion du présent rapport de recherche juridique au rôle des municipalités en tant qu'intervenants incontournables de l'intendance publique.

Mais les municipalités jouent aussi un rôle important en matière d'intendance privée, notamment en devenant les partenaires privilégiés des organismes de conservation, tel que cela apparaît des deux exemples qui suivent.

Illustration : Bromont et Conservation de la Nature concluent un partenariat stratégique

Le 7 février 2005, lors d'une séance ordinaire de son conseil municipal, la Ville de Bromont adoptait sa *Stratégie de protection des espaces verts et des milieux naturels*, laquelle mise entre autres sur des « partenariats structurants ». Dans le cadre de cette stratégie la Ville de Bromont expose les bénéfices de son partenariat avec Conservation de la nature en ces termes :

« Plusieurs partenariats seront requis tant avec des organisations publiques que privées. Parmi nos partenaires, nous comptons privilégier celui de « Conservation de la Nature », organisme sans but lucratif qui assure la conservation d'aires naturelles présentant une importance pour la diversité

biologique. Conservation de la Nature propose des solutions innovatrices via l'acquisition et la gestion des milieux naturels dignes d'intérêt afin de les protéger pour les générations présentes et futures.

Cet organisme appuie la ville de Bromont dans la mise en œuvre de sa stratégie de protection des espaces verts et des milieux naturels. La collaboration et l'intervention d'un organisme ayant comme vocation spécifique la conservation du patrimoine naturel permet (sic) à la ville d'assurer une protection perpétuelle des différents secteurs ciblés. »⁴⁷

Illustration : la Ville de Granby et Nature-Action Québec proposent un guide du propriétaire de milieux naturels

Soucieuse de protéger les milieux naturels de son territoire, la ville de Granby s'est dotée d'une vision de protection des milieux naturels innovatrice et évolutive.

Pour ce faire, elle a choisi d'investir dans la conservation volontaire (intendance privée). Cette démarche de conservation permet la prise en charge de la protection et la mise en valeur des milieux naturels par les propriétaires.

Réalisé conjointement avec les organismes Nature-Action Québec et la Fondation SÉTHY (Fondation pour la sauvegarde des écosystèmes du territoire de la Haute-Yamaska), le projet, qui a démarré en 2011, connaît un vif succès. Près de 300 propriétaires ont reçu un *Guide pour le citoyen de Granby propriétaire d'un milieu naturel* visant à les sensibiliser sur les beautés naturelles du territoire et les informer sur les bonnes pratiques ainsi que les options de conservation disponibles. Également, plus d'une centaine de citoyens ont participé à une soirée d'information en lien avec le *Guide*. Rapidement, plusieurs propriétaires se sont engagés moralement à préserver la biodiversité de leur propriété et certains d'entre eux sont intéressés à poursuivre les démarches en vue d'établir une entente de conservation à plus long terme. Près de 160 hectares de milieux naturels sont ainsi protégés, du moins par le biais d'une déclaration d'intention, et on peut espérer que cela ne cessera d'augmenter puisque le projet se poursuit.

Pour ses actions envers la protection des espèces en péril, la Ville de Granby a reçu en 2012 le prix « Villes et villages à la rescousse ».

⁴⁷ Source : http://www.bromont.net/index_ie_new_mac1.htm (site consulté le 22 juillet 2013).

3) Discussion

3.1) L'incontournable et nécessaire intervention des municipalités

Avant d'aborder l'étude des options de conservation proprement dites, nous estimons nécessaire de traiter de l'incontournable et nécessaire intervention des municipalités à l'effort de conservation auquel nous sommes conviés.

En effet, à l'heure où la Communauté métropolitaine de Montréal cherche à mettre en œuvre les objectifs de son PMAD, particulièrement en matière d'environnement, il y a lieu de questionner les moyens qui seront mis de l'avant pour ce faire.

Il semble en effet se dégager du PMAD, qui prend bien soin de rappeler l'existence du Fonds vert dont l'objectif principal est d'appuyer les initiatives locales et régionales d'acquisition et de protection des espaces boisés⁴⁸, que les efforts de conservation se concentreront sur l'acquisition des milieux naturels, ce qui est de nature à faire supporter un (trop?) lourd fardeau financier à la collectivité. Entre novembre 1992 et mai 2002, pendant dix ans, les villes membres de l'ancienne Communauté urbaine de Montréal (CUM) ont maintenu un moratoire sur l'acquisition d'espaces verts à des fins de parc, faute de ressources financières suffisantes⁴⁹. Revivrons-nous une situation similaire à l'échelle de la CMM si les ressources financières se font plus rares? Pouvons-nous, dans l'état actuel des choses, nous en remettre principalement à l'acquisition pour assurer la protection des milieux naturels?

Il y a d'autres solutions reposant essentiellement sur les outils urbanistiques, lesquels doivent être utilisés en amont, afin de faciliter l'intervention des organismes de conservation. Il s'agit en fait, pour les municipalités, de mettre en place un contexte réglementaire qui, en synergie avec les organismes de conservation, est susceptible d'augmenter significativement les succès en matière de conservation des milieux naturels. L'exposé qui suit est d'ailleurs le fruit de nos observations et de notre analyse du mouvement de la conservation au cours des quinze dernières années, dans le contexte québécois.

On constatera en effet, tel que nous en faisons la démonstration ci-après, que la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (ci-après « *L.A.U.* ») offre aux municipalités les pouvoirs nécessaires pour protéger plus particulièrement deux types de milieux, soit les milieux humides (section 3.1.1) et les boisés (section 3.1.2). L'étude des principes développés par la jurisprudence nous permet d'avancer qu'il est possible de protéger des milieux naturels sans nécessairement passer par un zonage de « conservation ». Il s'agit plutôt, à partir des dispositions pertinentes de la *L.A.U.*, d'imposer des restrictions à la gamme des usages

⁴⁸ PMAD, p. 184.

⁴⁹ CONSEIL REGIONAL DE L'ENVIRONNEMENT DE MONTREAL, *Recommandations pour la future politique sur les espaces verts de la Ville de Montréal*, décembre 2002, p. 6.

anthropiques pouvant se dérouler sur un immeuble⁵⁰ de façon à favoriser le maintien de l'intégrité des milieux naturels qui s'y trouvent.

Évidemment, les outils urbanistiques tirés de *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* ne sauraient être réduits à la seule présentation des paragraphes 12.1° (pour les milieux boisés) et 16° (pour les milieux humides) de l'article 113. Les pouvoirs des municipalités en matière d'urbanisme sont beaucoup plus vastes et ils permettent des interventions à plusieurs niveaux, toujours dans la perspective de protéger les caractéristiques patrimoniales se trouvant sur le territoire. On pensera aux normes d'implantation au sol des bâtiments, aux marges frontales, arrières ou latérales, et à toutes ces mesures d'urbanisme qui permettent traditionnellement aux municipalités d'encadrer le développement sur leur territoire. À cela s'ajoutent les règlements dits 'discretionnaires' que sont les *plans d'aménagement d'ensemble* (PAE), les *plans d'implantation et d'intégration architecturale* (PIIA), les *projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble* (PPCMOI) ou, encore, les *programmes particuliers d'urbanisme* (PPU).

Illustration : la Ville de Trois-Rivières adopte un PAE pour les zones à dominance « protection » et « protection en milieu agroforestier »⁵¹

La Ville de Trois-Rivières a adopté un règlement sur les PAE pour les zones à dominance « protection » et « protection en milieu agroforestier », telles qu'elles sont définies dans son règlement de zonage. L'objectif des PAE doit être l'intégration des activités compatibles avec des milieux fragiles comme les tourbières, les marais et les marécages. Il est en effet spécifié dans le Règlement que ces milieux abritent une biodiversité particulière et qu'ils sont de valeur écologique considérable.

Les PAE présentés à la Ville doivent être accompagnés d'une étude hydrogéologique qualifiant les eaux de surface et souterraines, d'une étude forestière et d'une « étude de caractérisation du milieu naturel, floristique et faunique incluant une délimitation des milieux humides et des impacts potentiels sur les espèces menacées et vulnérables ». Cette dernière étude doit comprendre une évaluation des effets du projet sur les différentes caractéristiques du milieu naturel du site visé. Elle doit déterminer les mesures retenues « pour permettre la réalisation du projet d'aménagement selon la séquence éviter, minimiser et compenser ».

⁵⁰ Nous utilisons ici le mot « immeuble » dans le sens que lui donne l'article 900 du *Code civil du Québec*, à savoir un « fonds de terre » ainsi que tout ce qui en fait partie intégrante (constructions, ouvrages, végétaux et minéraux).

⁵¹ Cet exemple est tiré textuellement de Isabelle BOUCHER et Nicolas FONTAINE, *La biodiversité et l'urbanisation, Guide de bonnes pratiques sur la planification territoriale et le développement durable*, ministère des Affaires municipales, des Régions et de l'Occupation du territoire, coll. « Planification territoriale et développement durable », 2010, 178 p., à la page 85. Références omises.

Illustration : la Ville de Montréal assujettit le développement du projet « Les Bassins du Nouveau Havre » à un PPCMOI⁵²

La Ville de Montréal a conclu un accord de développement avec les promoteurs du projet « Les Bassins du Nouveau Havre », qui inclut certaines obligations ayant trait au développement durable. L'accord de développement s'apparente à la technique du PPCMOI (projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble). Par exemple, le promoteur doit faire en sorte que la moitié des toits soient verts et qu'ils puissent être végétalisés facilement par les occupants. Dans les aménagements, Montréal exige aussi que les espèces végétales et arborescentes soient « adaptées au milieu ». Ceci peut référer à leur caractère indigène et à leur tolérance aux conditions urbaines.

Illustration : La municipalité de Saint-Henri apporte une attention particulière la végétation présente sur le site d'un développement via un PPCMOI⁵³

La municipalité de Saint-Henri, dans la région de Chaudière-Appalaches, s'est dotée d'un critère d'évaluation des projets particuliers qui concerne la végétation présente sur le site. On y lit que « les aires extérieures sont mises en valeur en maximisant la protection des plantations et des arbres existants et l'ajout d'arbres et de plantations ». Par ailleurs, elle a également prévu que la demande de PPCMOI pouvait être jugée en fonction des impacts du projet associés à tout aspect environnemental pertinent, ce qui permet de tenir compte de la biodiversité.

Cela dit, l'objectif de la présente étude n'étant pas de faire un cours d'aménagement et d'urbanisme, nous présentons donc brièvement, ci-après, ces outils urbanistiques plus particulièrement applicables aux milieux humides ou boisés⁵⁴. Nous pensons que ces outils pourraient devenir le fer de lance de la stratégie de conservation des milieux naturels dans nos municipalités, ainsi que sur l'île de Montréal.

⁵² *Id.*, p. 83. Références omises.

⁵³ *Ibid.* Références omises.

⁵⁴ Pour une discussion plus complète sur les différents outils urbanistiques utiles à la conservation des milieux naturels par les municipalités, voir Jean-François GIRARD, « La protection des milieux naturels par les municipalités : effervescence d'un droit en développement », dans *Développements récents en droit de l'environnement 2007*, Cowansville (Québec), Les Éditions Yvon Blais, 2007, p. 81.

3.1.1) Protection des milieux humides

Quant aux milieux humides, notons que la simple interdiction d'y exercer tout remblai (art. 113, al. 2, par. 12°, 16° ou 16.1° L.A.U.) empêche irrémédiablement la construction de bâtiments sans qu'il soit pour autant nécessaire d'y interdire spécifiquement la construction. Un tel règlement serait-il trop sévère qu'il puisse constituer de l'expropriation déguisée?

Une situation semblable a été étudiée par la Cour supérieure dans l'affaire *Corporation municipale du Canton de Hatley c. Développement Bacon's Bay inc.*⁵⁵. Rappelons que, dans cette affaire, le règlement municipal de zonage prohibait tous les travaux de déblai ou de remblai dans les marécages.

Le défendeur, poursuivi par la municipalité pour avoir remblayé des milieux humides, prétend en défense que le règlement était, pour cette partie, *ultra vires* et nul pour cause 1) d'imprécision, 2) d'absence de compétence de la municipalité pour adopter une telle disposition et 3) d'expropriation illégale et déguisée.

Après avoir rejeté les deux premiers motifs, le tribunal aborde l'étude de l'argument portant sur l'expropriation déguisée. Il se montre ainsi très clair sur le pouvoir municipal de restreindre l'étendue de l'exercice des droits de propriété au regard de la protection de l'environnement :

« En réalité, ce n'est qu'en 1987, et sans autorisation, que les défendeurs ont décidé de leur chef de remblayer une partie du marécage pour agrandir leur développement. Il n'est donc pas alors approprié pour eux d'invoquer enrichissement sans cause ou expropriation déguisée pouvant équivaloir à une spoliation par la municipalité de droits acquis. Leur argumentation d'ailleurs porte uniquement sur le fait qu'ils sont propriétaires de tout le site et que la collectivité pour pouvoir bénéficier de la frayère devait procéder par expropriation.

Cette thèse n'est pas recevable en droit puisqu'il s'agit en fait de l'exercice d'un pouvoir de réglementation que possède la municipalité *pour viser un aménagement ordonné en respectant les normes environnementales pour la protection d'un écosystème extrêmement riche et important pour le milieu environnant*. De plus, ces prohibitions d'ouvrage s'appliquent à quiconque possède un terrain dans la municipalité et non seulement aux défendeurs. Enfin, ce pouvoir accordé aux municipalités de prohiber des ouvrages à proximité d'un lac ou d'un cours d'eau tire son fondement sur un droit relativement nouveau, la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme adoptée en

⁵⁵ J.E. 90-1675 (C.S.).

1978 qui nécessairement réduit la portée de l'article 407 C.C.B.-C. relativement à la jouissance du propriétaire. »⁵⁶ [Nos italiques]

Ceci explique pourquoi nous sommes d'avis qu'une municipalité peut protéger intégralement les milieux humides sous tenure privée se trouvant sur son territoire, sans être obligée d'en faire l'acquisition – par expropriation ou autrement – et sans que cela constitue de l'expropriation déguisée. Notons, au passage, comment la Cour accorde une importance intrinsèque à la protection d'un « écosystème riche et important pour le milieu environnant ».

Illustration : la protection intégrale des milieux humides par le Village de Senneville

Le projet de règlement de zonage présenté par le Village de Senneville à ses citoyens dans le cadre de la consultation publique sur le projet de plan d'urbanisme révisé, le 20 juin 2013, propose une protection intégrale de tous les milieux humides d'une superficie supérieure à 0,3 hectare. La disposition réglementaire proposée prévoit ainsi :

« 7.5.2 : Interventions interdites

Dans les milieux humides d'une superficie supérieure à 0,3 ha, sont interdits :

1. Tout remblai, déblai, excavation du sol ou déplacement d'humus ;
2. Toute construction, ouvrage ou travaux. »

Illustration : le règlement de contrôle intérimaire de la Ville de Gatineau impose la protection intégrale des milieux humides

La Ville de Gatineau a adopté, le 5 juillet 2011, un règlement de contrôle intérimaire qui impose de prime abord la protection intégrale des milieux humides se trouvant sur son territoire.

Certains considérants du préambule de ce règlement méritent attention particulière en ce qu'ils établissent le contexte de cette intervention réglementaire. On peut ainsi y lire :

« RÈGLEMENT NUMÉRO 511-6-2011 DÉCRÉTANT UN CONTRÔLE INTÉrimAIRE PROHIBANT UNE CONSTRUCTION, UN OUVRAGE OU DES TRAVAUX SUR DES TERRAINS COMPORTANT UN MILIEU HUMIDE SANS UNE CARACTÉRISATION PRÉALABLE DE LA PART D'UN EXPERT ET D'UNE COMPENSATION EN TERRAIN »

⁵⁶ *Id.*, pp. 13 et 14 du jugement intégral.

[...]

CONSIDÉRANT QUE l'article 4 de la Loi sur les compétences municipales (LRQ, c. C47-1), confère aux municipalités locales une compétence en matière d'environnement;

CONSIDÉRANT QUE le rôle des milieux humides et des boisés dans le maintien de la qualité des sols ou la régulation hydrologique du territoire et leur fonction écologique pour la flore qui s'y trouve et les espèces fauniques qui les fréquentent;

CONSIDÉRANT QU'ils contribuent à la biodiversité du territoire en constituant des habitats pour de nombreuses espèces végétales et animales;

CONSIDÉRANT QUE la protection des milieux humides constitue un investissement dans la qualité future de nos milieux de vie et un élément clé d'une saine gestion environnementale du territoire;

CONSIDÉRANT QUE le ministère du Développement durable, de l'Environnement et des Parcs s'est doté d'une démarche visant le traitement des demandes d'autorisation dans les milieux humides concernant l'émission des certificats d'autorisations requis en vertu des articles 22 et 32 de la Loi sur la qualité de l'environnement (LRQ, chapitre Q-2);

CONSIDÉRANT QUE le ministère du Développement durable, de l'Environnement et des Parcs favorise une implication des municipalités à l'égard de la protection des milieux humides;

CONSIDÉRANT QUE dans le cadre de la Politique nationale de l'eau, le ministère du Développement durable, de l'Environnement et des Parcs encourage les villes du Québec à adopter des plans de gestion des milieux humides, lesquels doivent faire l'objet d'une entente avec le ministère du Développement durable, de l'Environnement et des Parcs;

CONSIDÉRANT QUE la Ville de Gatineau est en cours d'élaboration d'un plan de gestion des milieux humides, conformément au plan d'action de la Politique environnementale;

CONSIDÉRANT QUE le plan de gestion des milieux humides ne sera mis en place que dans le cadre du processus de la révision du schéma d'aménagement et de développement dont la fin est prévue en l'an 2013;

CONSIDÉRANT QUE la Ville de Gatineau souhaite agir avec diligence afin de contrôler la perte de milieux humides d'ici l'entrée en vigueur du nouveau schéma d'aménagement et de développement;

CONSIDÉRANT QUE les développements jurisprudentiels récents tendent à confirmer un rôle prépondérant aux municipalités en matière de protection environnementale;

CONSIDÉRANT le contexte évolutif de la jurisprudence et de la législation relativement aux pouvoirs des municipalités en matière de conservation des milieux naturels, il est judicieux de prétendre que les municipalités peuvent prévoir des mesures compensatoires en matière de perte de milieux humides;

CONSIDÉRANT QUE la Ville de Gatineau préconise l'adoption de principes de gestion responsable des milieux humides s'appuyant sur des pratiques et des outils visant à éviter, minimiser ou compenser les pertes de ces milieux humides;

[...]

LE CONSEIL DE LA VILLE DE GATINEAU DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

[...]. »

Appelés à justifier l'adoption d'un tel règlement, nous ne saurions mieux circonscrire le contexte de son adoption que la description qui en est ici faite. Aussi, nous partageons entièrement les justificatifs auxquels réfère la Ville de Gatineau dans ce préambule et nous sommes d'avis que ceux-ci peuvent valablement présider à l'adoption de tout règlement semblable dans toute municipalité régionale ou locale.

L'article 14 de ce règlement établit ensuite la prohibition générale d'intervention dans les milieux humides en ces termes :

« 14. INTERVENTION SUR UN TERRAIN COMPORTANT UN MILIEU HUMIDE PRÉSUMÉ

Une intervention visant des travaux de construction, ouvrages, des travaux de remblai, de déblai ou de déboisement, est interdite sur un terrain ou une partie d'un terrain comportant un milieu humide présumé, tel qu'il est illustré à la planche intitulée « Inventaire des milieux humides répertoriés » de l'annexe I. »

Enfin, aux articles 15 et suivants, le règlement permet des interventions dans les milieux humides sous réserve de la production d'expertises de caractérisation (art. 16) et d'une obligation de compensation (art. 17).

Une copie de la version intégrale de ce règlement est jointe au présent rapport pour référence (voir l'Annexe A).

3.1.2) Protection des milieux boisés

La Cour d'appel du Québec a rendu, le 3 mai 2010, une importante décision à propos de la protection des milieux boisés dans l'affaire *9034-8822 Québec inc. c. Sutton (Ville de)*⁵⁷. La Cour d'appel a alors confirmé la décision du juge François Tôth qui, en première instance, avait reconnu à la Ville de Sutton le pouvoir d'adopter des mesures réglementaires sévères pour protéger le couvert forestier sur son territoire et favoriser l'aménagement durable de la forêt privée.

Ainsi, la municipalité du Canton de Sutton (depuis fusionnée et devenue Ville de Sutton) avait adopté, en 2001, son Règlement de zonage 600-1, lequel contient un chapitre portant sur l'abattage des arbres. La règle fondamentale de ce chapitre se trouve à l'article 13.1.1 qui prévoit :

« 13.1.1 Dans toutes les zones, seule la coupe d'éclaircie prélevant ou visant à prélever uniformément au plus un tiers (1/3) des tiges commerciales par période de dix (10) ans est permise. »

D'autres mesures de ce chapitre ajoutent également des prohibitions ou des restrictions à la coupe d'arbres en certains milieux sensibles tels les terrains en forte pente, ceux situés en altitude ou en bordure des cours d'eau ou des lacs ou encore des chemins publics. À chaque fois, ces prohibitions et restrictions s'inscrivent dans la perspective de la protection d'éléments sensibles de l'environnement (sols minces dans les pentes, lacs et cours d'eau, paysages, etc.).

Tant en première instance qu'en appel, les appelantes contestaient la validité de ces dispositions du règlement de zonage qu'elles soutiennent être *ultra vires* et nulles, parce qu'imprécises, incomplètes, déraisonnables, abusives, arbitraires et inéquitables.

La Cour d'appel s'attaque donc à l'analyse des arguments des appelantes qu'elle rejettera l'un après l'autre.

Tout d'abord, la Cour rappelle que ces dispositions réglementaires sont adoptées par la Ville de Sutton conformément aux dispositions habilitantes du paragraphe 12.1° du deuxième alinéa de l'article 113 *L.A.U.*, lequel prévoit qu'une municipalité peut inclure dans son règlement de zonage des dispositions pour :

« 12.1° régir ou restreindre la plantation ou l'abattage d'arbres afin d'assurer la protection du couvert forestier et de favoriser l'aménagement durable de la forêt privée; »

⁵⁷ EYB 2010-173377 (C.A.), conf. *9034-8822 Québec inc. c. Sutton (Ville de)*, EYB 2008-133168 (C.S.).

De l'avis de la Cour, dès lors que la norme imposée par le règlement est conforme à la disposition habilitante – et c'est le cas en l'espèce – il n'y a pas lieu d'intervenir.

Quant aux effets de la réglementation municipale sur la valeur des terrains et la nature des usages qu'il est possible d'y pratiquer, la Cour d'appel réitère les principes maintes fois exprimés dans la jurisprudence :

- la diminution de la valeur d'une propriété, suite à l'entrée en vigueur d'une réglementation, ne peut constituer un motif de nullité de cette réglementation ;
- une municipalité n'est pas tenue d'autoriser tous les usages, à l'égard d'une propriété spécifique, qui seraient les plus rentables ;
- le seul préjudice économique n'est pas suffisant pour affecter la validité d'une réglementation ;
- la protection de l'environnement ne peut constituer un but illégitime pour un conseil municipal.

Enfin, la Cour souligne que le législateur québécois a confié aux municipalités « la responsabilité d'assurer la pérennité et le développement durable de la forêt privée » *via* la réglementation de zonage et l'imposition de normes pour régir et restreindre l'abattage des arbres⁵⁸. On ne saurait, donc, faire reproche à ces municipalités d'avoir agi en ce sens, à la faveur des pouvoirs que leur a confiés le législateur.

Bref, au terme de son analyse, la Cour rejette l'appel et confirme la décision du juge Tôth en Cour supérieure, lequel avait d'ailleurs fort justement souligné : « Assurer la protection du couvert forestier et favoriser l'aménagement durable de la forêt privée par une réglementation sur l'abattage d'arbres, c'est participer au développement durable *et réaliser le virage souhaité par le Législateur.* »⁵⁹

Voilà ce qui nous permet d'affirmer que les municipalités ont un important rôle à jouer dans la conservation des milieux naturels, qu'il soit question de milieux boisés ou humides ou, encore, de paysages.

Illustration : la protection des corridors fauniques par la MRC des Laurentides

La MRC des Laurentides a modifié son schéma d'aménagement et de développement pour y inclure deux nouvelles affectations du territoire qui visent à protéger l'habitat et les corridors de déplacement du cerf de Virginie. Ainsi, une première affectation « corridor faunique » correspond aux territoires que le cerf utilise pour ses déplacements entre les grandes zones boisées de son ravage. Par conséquent, on y limite la densité résidentielle à 0,5 unité à l'hectare et l'on conserve au moins 90 % des espaces naturels du lot sur un

⁵⁸ *Id.*, par. 50.

⁵⁹ 9034-8822 Québec inc. c. Sutton (Ville de), EYB 2008-133168 (C.S.), par. 16. [Nos italiques]

corridor d'au moins 200 mètres de large. Dans l'affectation « résidentielle et faunique », les mesures sont semblables, quoique légèrement plus permissives : 1,5 unité à l'hectare et 80 % des espaces naturels préservés par lot⁶⁰.

3.1.3) *La protection des milieux naturels ne constitue pas une expropriation déguisée*

Après étude de la jurisprudence pertinente en cette matière, nous sommes en effet d'avis que les municipalités au Québec disposent d'outils légaux adéquats pour protéger l'intégrité des milieux naturels – humides ou boisés – qui se trouvent sur leur territoire sans se placer en situation d'expropriation déguisée.

Ainsi, la Cour d'appel, dans l'affaire *Sibeca* a eu l'occasion de déclarer :

« Or, de nos jours, le droit de propriété est soumis aux impératifs collectifs. Les tribunaux acceptent qu'un règlement d'urbanisme puisse, au nom de l'intérêt collectif, affecter défavorablement la valeur d'un immeuble. Mais, toutefois, le règlement ne doit pas être tellement sévère qu'il constitue en fait une forme déguisée d'expropriation. »⁶¹

Dans un texte 'fouillé' sur la question de la protection et la valeur économique des milieux naturels, l'auteur Ernest Lépine écrit :

« Il n'y a pas si longtemps, les propriétaires fonciers et développeurs pouvaient faire usage de leurs terrains d'une manière assez libérale afin de favoriser leurs seuls intérêts particuliers. Les anciennes pratiques de développement étaient alors sujettes au plan directeur du zonage des municipalités, lui-même assorti d'un minimum de restrictions, le tout pouvant être sujet à modification. L'histoire ancienne du développement des villes et municipalités a sans doute façonné la perception et la psychologie des propriétaires et développeurs qui, ajoutée à la notion « sacrée » du droit de propriété privée garanti dans la constitution de la majorité des pays, se sentent aujourd'hui victimes de discrimination de la part de l'État, eu égard à la vocation originale de leurs terrains et du droit quasi absolu de construire ou d'en disposer à leur guise.

Or, les règles ont changé. L'urbanisation accélérée de nos sociétés et ses effets destructeurs sur l'environnement ont amené les collectivités à prendre conscience de la nécessité de conserver et de protéger les milieux naturels. Ce sont les notions de qualité de vie, d'environnement et de droits collectifs qui

⁶⁰ BOUCHER, I. et FONTAINE, N., *op. cit.*, note 51.

⁶¹ *Municipalité de Frelighsburg c. Entreprises Sibeca inc.*, REJB 2002-35880 (C.A.), par. 67; conf. *Entreprises Sibeca inc. c. Frelighsburg (Municipalité)*, [2004] 3 R.C.S. 304.

sont maintenant au centre des préoccupations des citoyens et qui s'opposent au droit de propriété privée, au nom de l'intérêt commun. Le droit de propriété d'un particulier ne peut plus s'exercer librement au détriment des droits de la majorité. *Un équilibre, voire un certain « arbitrage » s'impose entre les intérêts particuliers et les intérêts de la collectivité par le biais du zonage et de la réglementation.* La sensibilité environnementale a beaucoup progressé ces dernières années et le droit à un environnement sain est aujourd'hui confronté au droit de la propriété privée, à défaut de pouvoir en anticiper toutes les conséquences foncières et juridiques. C'est un droit relativement nouveau et en pleine évolution. »⁶² [Nos italiques]

Rappelons d'ailleurs le propos du juge Baudouin, de la Cour d'appel du Québec, qui dès 1993 soulignait :

« La protection de l'environnement et l'adhésion à des politiques nationales est, à la fin de ce siècle, plus qu'une simple question d'initiatives privées, aussi louables soient-elles. C'est désormais une question d'ordre public. Par voie de conséquence, il est normal qu'en la matière, le législateur, protecteur de l'ensemble de la collectivité présente et future, limite, parfois même sévèrement, l'absolutisme de la propriété individuelle [...]. Le droit de propriété est désormais de plus en plus soumis aux impératifs collectifs. C'est là une tendance inéluctable puisque, au Québec comme dans bien d'autres pays, la protection de l'environnement et la préservation de la nature ont trop longtemps été abandonnées à l'égoïsme individuel [...]. »⁶³ [Références omises]

Et le juge Baudouin d'ajouter, précisément à propos de la question de l'expropriation déguisée :

« Il n'y a pas, non plus, en l'espèce expropriation déguisée. Certes, pour le propriétaire, le fait de se conformer à une réglementation visant à protéger l'environnement est une charge supplémentaire et lui occasionne des tracas et des dépenses additionnels. C'est là simplement la rançon que tout propriétaire individuel doit payer pour la protection générale et collective de la nature. La complexification de l'exercice du droit de propriété individuel pour cette raison ne saurait constituer une expropriation déguisée, non plus d'ailleurs qu'une réduction consécutive de la valeur commerciale de la propriété. »⁶⁴

⁶² Ernest LÉPINE, « L'évaluation des immeubles à vocation publique - Éléments d'économie immobilière » *Le Faisceau*, vol. 38, n° 3, pp. 27-74, aux pages 61 et 62.

⁶³ *Abitibi (Municipalité régionale de comté) c. Ibitiba ltée.*, REJB 1993-64267 (C.S.), par. 22.

⁶⁴ *Id.*, par. 28.

En 2011, dans l'affaire *Wallot*, la Cour d'appel a eu l'occasion de rappeler le rôle grandissant que les municipalités sont appelées à jouer en matière de protection de l'environnement. La Cour écrit en effet :

« La protection de la qualité de l'environnement sous toutes ses formes est certes une responsabilité collective, mais, à l'évidence, l'autorité publique est appelée à jouer un rôle déterminant (sic) et incitatif en ce domaine. On peut donc prétendre aisément que *les municipalités du Québec n'échappent pas à cette responsabilité grandissante.* »⁶⁵ [Nos italiques]

Il ne saurait faire de doute, à la lecture de ce qui précède, que les autorités municipales jouent donc un rôle important dans cet incontournable arbitrage entre les intérêts particuliers et les intérêts de la collectivité lorsqu'il est question de la protection des caractéristiques patrimoniale, particulièrement les milieux naturels.

3.1.4) *Le zonage crée le marché*

Le zonage municipal crée le marché. Deux auteurs français expliquent :

« Lorsqu'on laisse au marché le soin de décider des usages du sol, l'activité la plus rémunératrice prévaut en chaque lieu. De fait, dès lors que certains usages sont utiles à la collectivité mais ne peuvent être suffisamment rémunérés par le marché, la question de leur préservation se pose. En France, le zonage a constitué l'instrument privilégié de l'intervention publique pour préserver les usages du sol menacés. Il a pour but de créer des marchés segmentés en fonction des types d'usage du sol. »⁶⁶

Forcément, le zonage municipal crée donc un marché des biens fonciers, affectant ainsi certaines portions de leur territoire soit pour un usage résidentiel, soit pour un usage industriel, ou encore, pour les usages institutionnel, commercial, agricole, forestier, etc. Au surplus, dans une même affectation, la typologie des immeubles autorisés influencera également la valeur des biens fonciers ; on comprend aisément qu'un terrain où est autorisée la construction d'un immeuble en copropriété divisée (condominium) de quinze étages vaudra plus cher que si seulement des maisons unifamiliales sont autorisées sur ce même terrain.

Il est par ailleurs admis par la doctrine et la jurisprudence qu'une municipalité peut, par l'effet de son règlement de zonage, confisquer une partie de la valeur économique d'une

⁶⁵ *Wallot c. Ville de Québec*, EYB 2011-192104 (C.A.).

⁶⁶ Ghislain GENIAUX Claude NAPOLEONE, « Rente foncière et anticipations dans le périurbain », *Économie et Prévision*, n° 2, pp. 2093, à la page 77.

propriété en y limitant les usages possibles auxquels le propriétaire pourrait autrement affecter son immeuble⁶⁷ et « puisqu'il s'agit d'une technique d'aménagement qui s'exerce par réglementation et non par expropriation, il n'y a aucune indemnité payable pour cette confiscation »⁶⁸.

Or, en matière de zonage, le législateur municipal n'est pas tenu de suivre l'affectation que privilégieraient les lois du marché⁶⁹. En effet, tel que les tribunaux ont eu l'occasion de le souligner à quelques reprises, « ce n'est pas non plus parce qu'une loi ou un règlement de zonage tend à stériliser une partie du droit de propriété ou de son exercice, même de façon draconienne, qu'il en devient abusif et inopposable »⁷⁰. Dès 1983, dans *Municipalité de Ste-Cécile-de-Whitton c. Lachance*, la Cour supérieure a même déclaré que « [l']application immédiate de la nouvelle réglementation municipale cause indéniablement une perte financière à court terme à l'exploitant mais a un effet bénéfique important sur l'environnement »⁷¹.

Cela dit, on assiste depuis quelques années à l'émergence d'un marché des biens fonciers écosensibles ou écologiques. Il y a lieu de constater comment, en effet, plusieurs organismes de conservation (par exemple, Canards Illimités, Conservation de la Nature, Nature-Action Québec, CIME Haut-Richelieu, Éco-Nature de Laval, etc.) sont susceptibles de se porter acquéreurs de propriétés affectées par un zonage plus restrictif favorisant leur maintien à l'état naturel. En fait, nous avons assisté au cours des dernières années à des transactions de plusieurs centaines de milliers de dollars aux termes desquelles des terrains à forte valeur écologique ont été acquis par des organismes de conservation.

⁶⁷ Voir à ce sujet : *Taylor Blvd. Realities Ltd. c. City of Montreal*, [1964] R.C.S. 195 (la Cour suprême rejette la réclamation des demandeurs qui se plaignaient que le changement de zonage de multi-résidentiel à unifamilial avait fait diminuer la valeur de leur propriété); *Welbridge Holding Ltd. c. Greater Winnipeg (The Metropolitan Corporation of)*, [1971] R.C.S. 957 (l'exercice par une municipalité de son pouvoir de réglementation en matière de zonage n'est pas susceptible d'indemnisation que cet exercice ait fait augmenter ou diminuer la valeur des propriétés; c'est là un risque couru par le public en général); *Hartel Holdings Co. c. Calgary (Ville)*, [1984] 1 R.C.S. 337 (par suite du gel de son terrain par la Ville qui voulait s'en porter acquéreur pour l'aménager en parc, le propriétaire foncier a été privé de la valeur qu'il aurait pu tirer de son terrain s'il avait été loti à des fins d'habitation. Mais, comme la loi permet une telle opération, le propriétaire doit, dans l'intérêt public, supporter le préjudice qui en résulte); *Sainte-Anne-des-Plaines (Ville) c. Dickie*, REJB 2000-21649 (C.A.) : « il est clair que les difficultés économiques ou techniques afférentes à l'exercice d'un usage ou la rigueur des conditions imposées, ne confèrent pas un caractère prohibitif à un règlement » (par. 13); *Société en commandite Roselin c. Sept-Îles (Ville)*, EYB 2005-82984 (C.S.) (le règlement de zonage étant adopté au bénéfice de la collectivité des citoyens, le seul préjudice économique ne peut soutenir la demande en inopposabilité).

⁶⁸ Lorne GIROUX, *Aspects juridiques du règlement de zonage au Québec*, Québec, PUL, 1979, pp. 68 et 69.

⁶⁹ Marc-André LECHASSEUR, *Le zonage en droit québécois*, Montréal, Wilson et Lafleur, 2006, p. 41.

⁷⁰ Voir les affaires *Commission de protection du territoire agricole du Québec c. Venne*, [1989] 1 R.C.S. 880; *Municipalité de Frelighsburg c. Entreprises Sibeca inc.*, REJB 2002-35880 (C.A.), conf. *Entreprises Sibeca inc. c. Frelighsburg (Municipalité)*, [2004] 3 R.C.S. 304; *Corporation municipale de Wendover et Simpson c. Fillion*, [1992] R.D.I. 267 (C.A.), EYB 1992-63873 (C.A.).

⁷¹ *Municipalité de Ste-Cécile-de-Whitton c. Lachance*, C.S. Mégantic, n° 480-05-000014-939, 28 septembre 1983, j. Toth, p. 5 [nos italiques]; voir aussi *Municipalité du canton de Rawdon c. 136466 Canada inc.*, EYB 1996-84857 (C.S.).

Il était ainsi rapporté dans *La Presse* du 6 août 2004, que Conservation de la nature avait acquis de Domtar une propriété de 40 kilomètres carrés dans le massif des monts Sutton pour une valeur d'un peu plus de 8 millions de dollars⁷². CIME Haut-Richelieu s'est fait une spécialité d'acquérir des propriétés sur et au pied du mont Saint-Grégoire, en Montérégie, alors que le zonage dans ce secteur restreint fortement les possibilités de développement immobilier pour favoriser la protection des paysages ruraux et champêtres autour de cette montagne. Par ces acquisitions, CIME assure la pérennité de la conservation des terrains dont elle fait l'acquisition qui, malgré tout changement dans la réglementation de zonage qui pourrait survenir dans le futur, demeureront protégés pour la perpétuité, conformément à la mission de l'organisme.

Ces transactions constituant des comparables sur un marché libre illustrent bien l'émergence d'un marché des biens écosensibles.

Or, à la base de ce marché doit se trouver les municipalités qui en favorisent l'existence par l'effet de leurs pouvoirs de réglementation en matière d'aménagement et d'urbanisme.

Illustration : l'acquisition de l'île Lapierre

Plus récemment, Canards Illimités s'est porté acquéreur de l'île Lapierre, dans la rivière des Prairies à Montréal, pour la somme de 14 millions de dollars, soit par l'achat partiel au comptant pour 4 millions de dollars et une donation partielle d'une valeur de 10 millions de dollars dans le programme des dons écologiques. D'ailleurs, cet exemple est intéressant autant pour illustrer comment la valeur foncière d'un terrain est tributaire des usages qui y sont autorisés par la réglementation de zonage que pour illustrer comment le programme des dons écologiques peut être un 'levier' intéressant et efficace pour permettre la réalisation de projets de conservation. En voici le récit.

L'île Lapierre fait partie d'un petit archipel de la rivière des prairies situé dans l'arrondissement de Pointe-aux-trembles/rivière des Prairies. Dès la fin des années 50, l'île a déjà une vocation récréative avec la présence de chalets et de camps. Le premier pont est construit en 1959. Par la suite, l'île prendra le nom de l'île Coco qui fait référence à un des locataires qui en est devenu propriétaire durant quelques années. Plusieurs racontent qu'à ce moment, les plages des îles de l'archipel étaient très fréquentées.

En 1980, une compagnie achète l'île, connue alors comme l'île Rochon, pour développer un projet résidentiel. L'acte qui précise qu'elle l'achète « sans bâtisses » nous permet de croire qu'il n'y existe plus de chalets et de camps. De 1980 à 1983 des travaux de remblayage et de déboisement ont lieu sur l'île. Ces remblais proviennent, entre autres, du creusage pour la construction de la station d'épuration dans l'Est de l'île de Montréal. En 1981, un zonage spécifique à l'île par plan d'ensemble a été adopté par le conseil municipal et reconduit lors

⁷² Marie TISON, « Domtar contribue à la création d'une zone protégée à Sutton », *La Presse*, 6 août 2004, p. A-12.

de l'approbation du plan d'urbanisme en 1994 par la Ville de Montréal. Il permet de construire et d'occuper 4 tours d'habitations de 16 à 20 étages au-dessus d'un étage commercial et de 2 étages de stationnement. Le nombre maximal de logements est fixé à 700 pour l'ensemble. On y spécifie que l'aire boisée (secteur ouest de l'île) doit être protégée. Malgré les différents changements au plan d'urbanisme de la Ville de Montréal au cours des années 1990, le règlement de 1981 sera toujours en vigueur lorsqu'il fût changé pour Parc par l'arrondissement suite à l'acquisition de l'île par la Ville en 2008.

Compte tenu de la cartographie officielle de la zone inondable déposée 1978 et adoptée par règlement entré en vigueur en 1983, reprise dans la réglementation de la Ville de Montréal en 1987, le propriétaire obtiendra une dérogation à la politique d'intervention relative aux zones d'inondation provisoire du Ministère de l'Environnement fédéral et provincial en 1991. Le pont construit à l'époque est désuet et fût refait. Des modifications y ont d'ailleurs été apportées à la demande du Ministère de l'Environnement du Québec.

Vu les bonnes perspectives en immobilier du début des années 2000 et le marché qui indiquait clairement un besoin grandissant de logements du type envisagé pour l'île, le propriétaire a relancé le projet en 2006 en procédant aux différentes études nécessaires à sa réalisation. En janvier 2007, une demande de permis officielle fût faite à l'arrondissement. Le projet devrait être soumis à un PIIA, mais le règlement de 1981 est toujours en vigueur et un projet conforme à celui-ci pourrait être accepté.

Mais voilà : pour la ville de Montréal, le secteur est ciblé depuis plusieurs années pour être protégé.

Dès 1991, la CUM envisage la création d'un nouveau parc régional dans le secteur et fait réaliser le plan directeur provisoire du ruisseau De Montigny. Il y est recommandé alors, de faire l'acquisition de l'archipel comme site à préserver. Mais un moratoire décrété en 1992 empêche toute nouvelle acquisition pour Parc. En 2004, la coulée verte du ruisseau De Montigny fait partie des dix territoires identifiés dans le cadre de la politique de protection et de mise en valeur des milieux naturels (PPMVMN) de la Ville de Montréal. L'île Lapierre y est incluse, mais le secteur du ruisseau De Montigny est ciblé prioritairement pour les interventions.

Les approches de la Ville pour acquérir l'île auprès du propriétaire en 2007 ont peu de succès auprès de ce dernier. Pour lui, et sa famille, le projet de développement était un très bon projet viable et réalisable qu'ils voulaient concrétiser.

Partenaire avec la Ville sur d'autres projets et ayant une expertise en don écologique, Canards Illimités (CI) a remplacé la Ville dans les négociations et obtenu après plus d'une année de démarche, les titres de l'île pour une partie acquisition et une partie don écologique. En décembre 2008, après y avoir enregistré une servitude de conservation perpétuelle, par destination du propriétaire, CI a transféré les propriétés à la Ville pour la réalisation d'un Parc-Nature. CI a également inclus dans l'acte de transfert une clause de droit d'usage et d'entretien à la Ville pour le fonds dominant qu'elle a conservé, afin de

diminuer les coûts de gestion et faciliter la mise en place du futur parc. Les coûts de la transaction furent assumés par la Ville.

Pour ses propriétés, deux terrains sur le boulevard Gouin, le pont, et l'île, le propriétaire a reçu un paiement de 4 millions de dollars et un reçu pour don de 9,9 M\$. Cette valeur a été déterminée par les évaluateurs mandatés par Canards Illimités qui ont considéré la valeur optimale des terrains compte-tenu des plans et nombreux documents qu'ils ont reçus du propriétaire. Le taux déterminé fût de 33,48 \$/pi² de superficie nette de terrain ou 19,971 \$/unité potentielle (à la porte). Ce calcul tient compte des coûts de développement qui sont déduits. Cette façon est bien connue du monde des évaluations et des développeurs pour évaluer une propriété et elle est acceptée par le comité d'évaluateurs du programme des dons écologiques. Ainsi, si les chiffres de la transaction peuvent paraître élevés de prime abord, parce qu'inhabituels dans le monde de la conservation des milieux naturels, ils sont pourtant conformes aux valeurs foncières des terrains en milieux fortement urbanisés comme à Montréal. En 2012 le taux à la porte pour certains terrains de l'île de Montréal s'élevait à plus de 35 000\$/porte (unité potentielle).

Cela dit, d'aucuns argueront que la transaction de Canards Illimités pour l'île Lapierre était trop élevée – tel n'est pas l'objet de notre propos. Elle était cependant tributaire des usages autorisés au règlement de zonage pour cette île qui y permettait la construction de condominiums. Selon l'approche que nous préconisons ici, il aurait fallu que la réglementation de zonage consacre au préalable le caractère naturel de l'île et y restreigne en conséquence les possibilités de construction. Alors, la valeur foncière de l'île Lapierre n'aurait pas été celle d'un terrain susceptible d'y construire des condos, mais plutôt celle d'un milieu naturel devant être maintenu dans cet état, ce qui, vraisemblablement, aurait été moindre.

Voilà en quoi le rôle des municipalités, à l'aide de leur pouvoir de réglementation en urbanisme, est incontournable et nécessaire au succès d'un plus grand nombre de projets de conservation. Sans une telle intervention et un travail nécessairement concerté entre les municipalités et les organismes de conservation, la réalisation de projets de conservation restera un phénomène plutôt marginal au regard des immenses enjeux de la conservation, particulièrement dans la région métropolitaine de Montréal.

Mais l'histoire de l'île Lapierre ne s'arrête pas là.

Aujourd'hui, en 2013, la Ville de Montréal travaille sur le Plan de mise en valeur (PMV) qui mènera à l'élaboration du Plan directeur et de l'ouverture du Parc en 2015.

En tant que propriétaire du fonds dominant de la servitude de conservation sur l'île, Canards Illimités s'implique activement dans l'élaboration du PMV afin de s'assurer que les objectifs soient conformes et compatibles à ceux de la servitude. L'implication de l'organisme de conservation a également permis de bonifier le PMV en y ajoutant la notion d'aménagement pour des fins fauniques. Le potentiel de restauration d'habitats fit incidemment partie de l'argumentaire de CI auprès du ministère de l'Environnement pour

justifier la certification du don écologique. D'ailleurs, comme l'île a fait l'objet d'un don écologique, la Ville devra obtenir une autorisation du programme des dons écologiques d'Environnement Canada pour tout changement d'utilisation qui pourrait avoir lieu sur l'île maintenant protégée. Ainsi, les aménagements proposés pour permettre l'usage des lieux comme parc-nature ne devront pas, entre autres, nuire aux espèces à statut précaire présentes sur l'île, dont la couleuvre brune, la tortue géographique et l'uvulaire à grandes fleurs. En cas de défaut, l'article 207.31 de la *Loi sur l'impôt du revenu* (fédéral) prévoit une pénalité allant jusqu'à 50 % de la valeur marchande. Notons ici que si la Ville de Montréal décidait de payer l'amende, et de revendre ces terrains, la servitude de Canards Illimités resterait en vigueur et opposable aux nouveaux acquéreurs.

Enfin, soulignons comment la formule du don écologique permet à l'organisme ou la ville qui n'a pas les moyens de payer une valeur aussi élevée d'émettre un reçu à une valeur approuvée par un comité d'évaluateurs pancanadien associé au programme des dons écologiques. Lorsque Canards Illimités propose cette option à un propriétaire foncier, l'organisme lui conseille également de consulter son propre fiscaliste pour voir si le reçu de charité (visa fiscal) pourrait être intéressant, en lui référant le site de l'agence du revenu du Canada. Il est de la responsabilité du futur donateur de déterminer les avantages fiscaux qu'il pourrait obtenir. L'organisme de conservation se dégage complètement de cette responsabilité dans l'offre de donation.

3.1.5) *Le projet de conservation idéal*

Aussi, suivant nos observations dans le domaine de la conservation au cours des quinze dernières années et l'analyse que nous avons pu en tirer, nous estimons que la conservation des caractéristiques patrimoniales doit être le fait de plusieurs acteurs agissant en complémentarité.

À notre avis, la 'recette' qui suit est gage de succès accrus en matière de conservation des milieux naturels. Évidemment, il ne saurait exister qu'une seule réponse, panacée de tous les enjeux de la conservation des milieux naturels. Néanmoins, nous estimons que si davantage de projets de conservation s'articulent dorénavant ainsi, plus grands seront nos succès en conservation. Voici donc notre 'recette' :

- 1) la municipalité acquiert la nécessaire connaissance préalable du milieu, c'est-à-dire qu'elle fait procéder à la caractérisation environnementale de l'ensemble des parcelles non bâties de son territoire⁷³ ;

⁷³ Il y a lieu, également, de vérifier la connectivité entre les milieux naturels situés sur son territoire, de même que la connectivité des milieux naturels avec d'autres situés sur les territoires de municipalités voisines. Il peut être pertinent aussi de prendre contact avec l'organisme de bassin versant existant sur le territoire de la municipalité.

- 2) la municipalité élabore ensuite son plan de conservation des milieux naturels dont elle souhaite la protection et la mise en valeur ;
- 3) compte tenu des objectifs de son plan de conservation, la municipalité adopte des mesures réglementaires appropriées (zonage, lotissement, PAE, PIIA, etc.) qui restreignent la gamme des usages anthropiques autorisés dans les milieux sensibles ou à protéger⁷⁴ ;
- 4) cette intervention réglementaire est susceptible d'influencer, vraisemblablement à la baisse, la valeur foncière des terrains concernés, ce qui aura pour effet d'accroître les possibilités de voir des projets d'intendance privée se réaliser ;
- 5) les organismes de conservation (Canards Illimités, Conservation de la Nature, Nature-Action Québec, organismes locaux, etc.) interviennent ensuite, à l'aide des outils d'intendance privée, pour *pérenniser* la protection de ces milieux ; notamment, dans les cas qui s'y prêteront, les organismes de conservation pourront procéder à l'acquisition (en pleine propriété ou de servitudes de conservation) des immeubles à protéger ; le cas échéant, ce rôle peut aussi être joué par une fiducie d'utilité sociale ;
- 6) les milieux naturels protégés seront gérés et mis en valeur au bénéfice des citoyens de la municipalité et des générations futures, par l'organisme de conservation (ou la FUS) en collaboration avec la municipalité.

D'où notre plaidoyer en faveur de l'action nécessairement complémentaire des organismes de conservation et des véhicules juridiques dont ils disposent pour assurer la conservation des milieux naturels et, ainsi, participer maintenant à l'effort collectif visant à transmettre aux générations futures des milieux de vie qui supportent encore des écosystèmes riches et diversifiés.

Les auteurs Boucher et Fontaine, en conclusion de leur ouvrage sur la biodiversité et l'urbanisation, opinent dans le même sens :

« Les municipalités ont un rôle prépondérant à jouer dans la protection et dans la mise en valeur de la biodiversité, notamment en raison de leur responsabilité en matière de planification du territoire et du fait qu'elles retirent beaucoup des services écologiques. À cette fin, rappelons que tant les grandes villes que les plus petites municipalités du Québec peuvent y contribuer, que ce soit en participant à la création d'un réseau écologique ou en contribuant à réduire la pollution des eaux d'un bassin versant. Déjà, plusieurs municipalités ont pris des initiatives concrètes en ce sens. »⁷⁵

⁷⁴ À ce stade, il s'agit de favoriser des usages qui favorisent le maintien des équilibres écosystémiques dynamiques sur les immeubles concernés. C'est par cette intervention que la municipalité crée ce marché des biens écosensibles auquel nous référerons plus haut (*supra*, p. 36) laissant au propriétaire foncier privé le soin de déterminer comment tirer le meilleur parti de son immeuble dans le cadre de ce nouveau marché.

⁷⁵ BOUCHER, I. et FONTAINE, N., *op. cit.*, note 51, p. 133.

3.1.6) Des outils juridiques à parfaire : le cas des friches

Cela dit, il faut en toute honnêteté reconnaître que les outils urbanistiques, s'ils peuvent beaucoup, ne peuvent pas tout. Le cas des friches, par exemple, ne peut être pris en compte sous l'égide de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, du moins dans sa forme actuelle.

Ainsi, plusieurs projets auxquels nous avons été appelés à participer ou à propos desquels on a attiré notre attention mettent en scène une friche agricole, arbustive, une ancienne friche industrielle ou autre. Si le potentiel de réhabilitation d'habitats fauniques de certaines friches ou la valeur écologique d'autres milieux plus ou moins perturbés par les activités humaines en justifieraient la conservation, nous devons reconnaître que la *L.A.U.* est, dans ces cas, moins prompte à venir à notre aide⁷⁶.

Les exemples du « champ des Possibles », une ancienne friche industrielle de 1,4 hectare sur le Plateau Mont-Royal ou du parc des Gorilles, un terrain vaguement boisé (friche urbaine) dans l'arrondissement Rosemont, sont de cette nature.

Pour autant que la conservation de ces espaces soit souhaitable, la *L.A.U.* est ici de peu de secours puisque ses dispositions ne permettent pas, du moins spécifiquement, la protection de tels espaces. Tel que nous l'avons vu, cette Loi permet plus facilement les interventions réglementaires en faveur de la protection de milieux humides ou boisés, mais elle ne traite pas nommément des « friches ». C'est pourquoi la protection de ce type de milieux devra faire appel à d'autres solutions, vraisemblablement négociées avec le propriétaire foncier concerné.

Cela dit, nous pensons utile de signaler que le projet de *Loi sur l'aménagement durable du territoire et l'urbanisme*⁷⁷, soit la future *L.A.U.* proposée par l'ancien gouvernement libéral mais malheureusement mort au feuillet avec le déclenchement des élections, prévoyait élargir le champs d'intervention réglementaire des municipalités.

Ainsi, dès l'article 2 de ce projet de loi, le législateur en campait la portée en ces termes :

« 2. Les autorités chargées de l'aménagement du territoire coordonnent celles de leurs activités qui ont des effets sur l'organisation du territoire et elles s'emploient à favoriser une occupation du territoire propre à assurer un développement harmonieux de l'ensemble du territoire québécois.

Elles soutiennent, par des mesures d'aménagement et de développement du territoire, les efforts qui sont entrepris notamment aux fins :

⁷⁶ On retiendra en effet qu'il existe plusieurs normes urbanistiques qui permettent d'encadrer rigoureusement le développement de la moindre parcelle du territoire d'une municipalité, mais toutes n'ont pas nécessairement une portée écologique ou environnementale ; pour une discussion approfondie sur les normes d'urbanisme à portée environnementale, voir GIRARD, J.-F., *loc. cit.*, note 54.

⁷⁷ Trente-neuvième législature, deuxième session, projet de loi n° 47.

1° de protéger les bases naturelles de la vie telles que le sol, l'air, l'eau, la biodiversité, le patrimoine naturel et les paysages; » [Nos italiques]

Quant au règlement de zonage, l'article 122 de ce projet de loi proposait une approche simplifiée par rapport à la 'liste d'épicerie' qui constitue actuellement l'article 113 L.A.U. Voici ce que proposait cet article 122 :

« 122. Le règlement de zonage peut, dans toute partie de territoire identifiée au plan d'urbanisme comme étant soumise à des contraintes liées à la santé, à la sécurité ou à la protection de l'environnement, interdire toutes les nouvelles utilisations du sol ou érections de toute nouvelle construction ou nouvel ouvrage, y compris les travaux sur le sol, tels que les travaux de déblai ou de remblai. » [Nos italiques]

Ces textes, s'ils devaient un jour être adoptés et entrer en vigueur, offriraient certainement des pouvoirs décuplés aux municipalités pour intervenir avec leur pouvoir réglementaire sur leur territoire en toute matière relevant de la protection de l'environnement, et ce, notamment pour « protéger les bases naturelles de la vie telles que le sol, l'air, l'eau, la biodiversité, le patrimoine naturel et les paysages ». Et, à ce sujet, les municipalités pourraient alors « interdire toutes les nouvelles utilisations du sol ou érections de toute nouvelle construction ou nouvel ouvrage, y compris les travaux sur le sol, tels que les travaux de déblai ou de remblai ». Munies de ces pouvoirs, nul doute que la marge de manœuvre des municipalités qui voudront protéger les caractéristiques patrimoniales situées sur leur territoire s'en trouvera grandement agrandie. Dans un tel contexte, la protection des friches serait aussi 'facile' à justifier que ne l'est actuellement la protection des milieux humides et boisés. Il est plausible que l'actuel gouvernement remette éventuellement le projet de *Loi sur l'aménagement durable du territoire et l'urbanisme* à l'agenda législatif de l'Assemblée nationale du Québec.

Pour le moment, cette loi n'étant pas adoptée, ni en voie de l'être bientôt, voyons maintenant la panoplie des outils juridiques utiles à la conservation des caractéristiques patrimoniales en intendance privée.

3.2) Les outils juridiques de la conservation en intendance privée

3.2.1) *La classification des « droits » en droit civil québécois*

Préalablement à notre étude des outils juridiques de la conservation en intendance privée, nous devons tout d'abord faire la distinction entre les *obligations personnelles* et les *droits réels*. La connaissance de cette distinction est en effet essentielle à la bonne compréhension des différentes options de conservation.

Il existe donc, dans notre droit civil, deux grandes « familles » de droits :

- 1) les droits personnels, ou *obligations personnelles*, qui existent entre les personnes; et
- 2) les *droits réels*⁷⁸ qui sont une manifestation du droit de propriété sur les biens.

Les articles 1371 à 1373 du *Code civil du Québec* définissent la notion d'« obligation » de la façon suivante :

« **1371.** Il est de l'essence de l'obligation qu'il y ait des personnes entre qui elle existe, une prestation qui en soit l'objet et, s'agissant d'une obligation découlant d'un acte juridique, une cause qui en justifie l'existence.

1372. L'obligation naît du contrat et de tout acte ou fait auquel la loi attache d'autorité les effets d'une obligation.

Elle peut être pure et simple ou assortie de modalités.

1373. L'objet de l'obligation est la prestation à laquelle le débiteur est tenu envers le créancier et qui consiste à faire ou à ne pas faire quelque chose.

La prestation doit être possible et déterminée ou déterminable; elle ne doit être ni prohibée par la loi ni contraire à l'ordre public.

1374. La prestation peut porter sur tout bien, même à venir, pourvu que le bien soit déterminé quant à son espèce et déterminable quant à sa quotité. »

Si nous résumons, l'*obligation* :

- i) existe entre des personnes;
- ii) consiste en une prestation qui consiste à faire ou ne pas faire quelque chose;
- iii) elle peut naître d'un contrat;
- iv) elle peut porter sur un bien.

Le Professeur Denys-Claude Lamontagne expose:

« Le droit « personnel » est un droit de créance : le droit d'exiger une prestation (faire ou ne pas faire quelque chose – 1373 C.c.Q.). Ce qui constitue une créance pour le créancier (sujet actif) s'avère au contraire une obligation pour le débiteur (sujet passif). »⁷⁹

⁷⁸ Le qualificatif « réel » réfère ici à la notion de *res*, en latin, qui signifie « chose ».

⁷⁹ Denys-Claude LAMONTAGNE, *Biens et propriété*, Cowansville (Québec), Les Éditions Yvon Blais, 1993, pp. 40-41.

Quant aux droits réels, le *Code civil* nous apprend qu'ils portent essentiellement sur un bien. Ainsi l'article 911 C.c.Q. dispose :

« **911.** On peut, à l'égard d'un bien, être titulaire, seul ou avec d'autres, d'un droit de propriété ou d'un autre droit réel, ou encore être possesseur du bien. »

Encore le P^r Lamontagne, sur la notion de « droits réels » :

« À l'opposé du droit personnel, le droit « réel » (911 C.c.Q.) ne crée aucune obligation *in se*, si ce n'est accessoirement (1178 C.c.Q.). [...] »

Le droit réel porte habituellement sur un bien corporel déterminé, à l'égard duquel le titulaire exerce directement son droit. Ces caractéristiques emportent en principe l'opposabilité du droit *erga omnes*. »⁸⁰

Et le P^r Lamontagne de conclure :

« C'est ainsi que les droits personnels concernent surtout le droit des obligations, tandis que les droits réels intéressent essentiellement le droit des biens (droits réels principaux) ou des sûretés (droits réels accessoires). »⁸¹

En ce qui concerne les options de conservation, nous pourrions les regrouper sous ces deux grandes familles de la façon suivante :

- **Obligations personnelles :**
 - o la déclaration d'intention;
 - o l'entente de gestion, d'aménagement et de mise en valeur;
 - o le bail ou le contrat de louage.
- **Droits réels**⁸² :
 - o la donation (sous toutes ses formes);
 - o l'achat (sous toutes ses formes);
 - o la copropriété (divise ou indivise);
 - o la servitude (personnelle ou réelle);
 - o la réserve naturelle;
 - o la fiducie d'utilité sociale.

⁸⁰ *Id.*, p.42. « *erga omnes* » : à l'égard de tous.

⁸¹ *Ibid.*

⁸² On notera que les modalités et démembrements du droit de propriété, forcément, se retrouvent dans la famille des « droits réels ».

Enfin, la *convention entre propriétaires* peut se retrouver dans l'une ou l'autre famille, selon son mode de constitution. Elle relèvera des obligations personnelles si elle est constituée par une simple entente entre les propriétaires; elle s'inscrira dans les droits réels si elle est constituée sous la forme d'une copropriété.

Nous présentons, ci-après sous forme d'un tableau synoptique, un compendium des options de conservation qui ne sont pas, par ailleurs, plus amplement analysées et présentées ailleurs dans le présent rapport.

3.2.2) Compendium des options de conservation utiles en intendance privée

Options de conservation	Description	Résultats	Avantages	Inconvénients	Particularités
Déclaration d'intention	Engagement moral d'un propriétaire, qui repose sur son honneur , par lequel il manifeste le souhait de conserver les attraits naturels de sa propriété.	Cette déclaration n'a aucune force juridique mais sensibilise le propriétaire à la conservation. Le propriétaire reste libre de faire ce qu'il veut lorsqu'il le veut.	• totale liberté au propriétaire foncier qui peut mettre fin quand bon lui semble à son engagement; • offre l'occasion de voir ce qui pourrait être fait d'initier un propriétaire foncier à la conservation; • donne parfois accès à certaines formes d'aide technique pour améliorer les attraits naturels de la propriété; • donne parfois lieu à la remise d'une marque de reconnaissance.	• ne donne droit à aucun avantage fiscal; • ne donne pas lieu à une réduction de taxes foncières; • ne donne pas droit à une compensation financière.	• n'a aucune force juridique; • n'a pas à être respectée par les héritiers ou les futurs propriétaires du site.
Entente de gestion, d'aménagement et de mise en valeur	Entente par laquelle un propriétaire et un organisme de conservation s'engagent à collaborer pour gérer, aménager et mettre en valeur les attraits naturels d'une propriété. C'est un véritable contrat .	Les attraits naturels de la propriété sont conservés, des aménagements en maximisent le potentiel et leur mise en valeur bénéficiera à la collectivité.	• permet parfois d'obtenir la collaboration d'un organisme de conservation pour élaborer un plan de gestion des attraits naturels de la propriété; • peut s'adapter aux objectifs du propriétaire foncier et aux caractéristiques naturelles de la propriété; • donne parfois accès à certaines formes d'aide technique ou financière pour mettre en valeur les attraits naturels de la propriété. • pourrait améliorer la propriété, par exemple, en permettant des travaux qui contrent l'érosion des berges ou qui rendent un marais plus giboyeux; • permet d'exploiter le potentiel agricole et forestier de la propriété si désiré par le propriétaire.	• ne donne droit à aucun avantage fiscal; • ne donne pas lieu à une réduction de taxes foncières; • ne donne pas droit à une compensation financière.	Peut prendre deux formes - l'entente basée sur les obligations personnelles; - le mandat. Obligations personnelles • prévoit parfois un avis de renouvellement automatique sauf si avis contraire du propriétaire foncier; • devra être respectée par les héritiers si elle reste en vigueur malgré le décès du propriétaire. Mandat • n'aura pas à être respectée par les héritiers; • s'éteint automatiquement à la demande du propriétaire foncier ou celle de l'organisme de conservation ou au décès du propriétaire, son inaptitude, sa faillite ou celle de l'organisme de conservation. Quelle que soit sa forme • il s'agit d'un véritable contrat qui doit être respecté, jusqu'à son échéance (sauf pour le mandat); • elle n'a pas à être respectée par les acquéreurs subséquents de la propriété à moins qu'ils y consentent.

Options de conservation	Description	Résultats	Avantages	Inconvénients	Particularités
Contrat de louage ou bail	La terre est louée à un organisme de conservation ou à un producteur agricole ou forestier pendant un nombre déterminé d'années, sous réserve de restrictions quant à son utilisation.	Le développement est reporté à plus tard et la terre n'est pas laissée en friche. Le locataire peut y faire des aménagements ou des activités compatibles avec la conservation si le bail l'autorise.	• si fait avec un organisme de conservation, le bail permet de protéger les attraits naturels de la propriété; • lorsqu'il est consenti à une personne qui en continue l'exploitation forestière ou agricole, le bail permet d'éviter de laisser une terre agricole en friche⁸³; • lorsque prévu au bail, permet de réserver le droit d'exploiter le potentiel agricole et forestier de la propriété; • donne lieu au versement d'une compensation financière ou en nature obligatoire (loyer); • libère temporairement de la plupart des responsabilités de gestion; • permet l'initiation à la conservation. • peut être publié au Bureau de la publicité des droits	• ne donne droit à aucun avantage fiscal; • ne donne pas lieu à une réduction de taxes foncières; • le propriétaire peut cependant remettre en donation les revenus du bail, auquel cas il aurait droit à un reçu de charité et, éventuellement, à un crédit d'impôts.	• véritable contrat, à durée limitée, qui doit être respecté, jusqu'à son échéance, ainsi que par les héritiers; • si publié au bureau de la publicité des droits, les futurs acquéreurs de la propriété seront tenus de respecter le bail; • si non publié au bureau de la publicité des droits mais encore en vigueur, les nouveaux propriétaires pourront envoyer un préavis dans lequel ils annonceront que le bail sera résilié dans douze mois; • peut être de courte durée ou à long terme; • peut être renouvelé à l'échéance. Au maximum le bail peut être en vigueur pour 100 ans; • montant du loyer ne peut pas être symbolique autrement il ne s'agira pas d'un bail mais d'un prêt à usage.

⁸³ Nous devons cependant préciser que les friches présentent par ailleurs un bon potentiel de biodiversité et qu'elles attirent des espèces particulières, notamment chez les espèces aviaires. Il n'est pas de notre propos, ici, de prétendre que les friches ne doivent pas être valorisées pour leurs propres caractéristiques écologiques intrinsèques.

Options de conservation	Description	Résultats	Avantages	Inconvénients	Particularités
Convention entre propriétaires	Un groupe de propriétaires s’entendent sur des restrictions quant à l’utilisation qu’ils peuvent faire de leurs propriétés. Cette entente peut être conclue sans la participation d’un organisme de conservation. Cette entente peut prendre la forme d’une convention de copropriété.	La convention entre propriétaires protège un milieu naturel selon les règles qu’ils définissent.	• permet de sensibiliser plusieurs personnes à un objectif de conservation commun; • favorise le développement du sentiment d’appartenance à l’égard de la conservation d’un site; • contribue à l’amélioration de la qualité de vie de ceux qui y adhèrent; • permet une meilleure surveillance du site naturel.	• ne donne droit à aucun avantage fiscal; • ne donne pas lieu à une réduction de taxes foncières; • ne donne pas droit à une compensation financière; • nécessite un montage juridique plus ou moins complexe selon la forme choisie.	Peut prendre trois formes : Organismes sans but lucratif ou société par actions • une convention doit être prévue afin d’assurer le transfert du statut de membre ou des actions, dans l’éventualité du décès d’un propriétaire-adhérent ou suite à la vente de la propriété. Ainsi, les héritiers ou les nouveaux acquéreurs devront respecter les règlements de l’organisme ou de la compagnie. Copropriété indivise • nécessite la conclusion d’une convention de copropriété indivise; • la convention de copropriété impose le respect des règles d’usage des parcelles de terrains détenues en commun; • s’applique aux héritiers et aux éventuels acquéreurs. Entente entre voisins • basée sur les obligations personnelles; • le propriétaire doit respecter les engagements consentis; • l’entente doit également être respectée par les héritiers jusqu’à son terme. • n’est pas opposable aux nouveaux acquéreurs, sauf s’ils y consentent; • toute modification ou renouvellement de ce type de contrat exige l’autorisation de tous les propriétaires impliqués.

Options de conservation	Description	Résultats	Avantages	Inconvénients	Particularités
Option d’achat ou droit de préemption	Un propriétaire donne à un organisme de conservation la priorité pour acheter sa propriété à un prix et des conditions fixés d’avance.	L’organisme de conservation dispose d’une période de temps fixe pour se décider s’il achète ou non et pour ramasser l’argent nécessaire. Durant ce temps, le propriétaire ne peut vendre à personne d’autre et le site est protégé temporairement du développement.	• permet à un organisme de conservation d’acheter la propriété à l’intérieur d’un délai établi entre les parties; • évite des négociations lors de la vente du terrain puisque le prix de vente et les autres conditions qui devront être respectées sont déterminés d’avance; • L’organisme de conservation dispose du temps nécessaire pour examiner la propriété et ramasser l’argent nécessaire à son achat; • l’option d’achat peut être consentie à titre gratuit ou onéreux.	• ne donne droit à aucun avantage fiscal; • le nombre d’organismes de conservation disposés à payer pour obtenir une option d’achat est restreint.	• est souvent réservée aux propriétés qui présentent des attraits naturels significatifs et qui sont menacés par un développement imminent; • ce n’est pas parce qu’un organisme de conservation prend une option d’achat qu’il achètera la propriété, mais s’il décide de le faire la transaction devra être complétée tel que prévu dans l’option d’achat.
Droit de premier refus	Un propriétaire s’engage à offrir à un organisme de conservation, d’acheter sa propriété, si un jour il décide de la vendre.	L’organisme de conservation est assuré d’être averti lorsque le propriétaire décidera de vendre. Il aura alors la priorité pour acheter selon le prix et les conditions fixés à ce moment.	• permet à un organisme de conservation de s’assurer qu’il aura la possibilité d’acheter si un jour le propriétaire prend la décision de vendre la propriété; • possibilité d’obtenir la juste valeur marchande pour la propriété.	• ne donne droit à aucun avantage fiscal; • l’organisme de conservation est alors tributaire de l’offre présentée au propriétaire et devra « lever l’option » selon ce prix offert.	• liberté de vendre ou non; • les attraits naturels de la propriété ne seront protégés que dans la mesure où c’est finalement un organisme de conservation qui achète la propriété; • le droit de premier refus ne s’applique qu’en cas de vente; • possibilité de prévoir que la propriété peut être cédée aux héritiers sans que le droit de premier refus ne puisse être invoqué par l’organisme de conservation qui en est bénéficiaire.
Vente à la juste valeur marchande	Un propriétaire vend sa propriété à un organisme de conservation en échange d’une somme d’argent équivalente à celle qu’il aurait reçue s’il avait vendu à quelqu’un d’autre.	L’organisme de conservation devient propriétaire du site et en protège les attraits naturels.	• permet de protéger à perpétuité les attraits naturels de la propriété; • donne droit à une compensation financière égale à la valeur marchande de la propriété; • relève le propriétaire des dépenses que représentaient l’entretien de la propriété et le paiement des taxes foncières.	• ne donne droit à aucun avantage fiscal; • peut générer un gain en capital sur lequel le propriétaire pourrait avoir à payer de l’impôt; • l’organisme de conservation doit maintenant assumer les charges liées à la propriété; • le propriétaire doit renoncer complètement à son droit de propriété.	• est souvent réservée aux propriétés qui présentent des attraits naturels significatifs et qui sont menacées par un développement imminent.

Options de conservation	Description	Résultats	Avantages	Inconvénients	Particularités
Vente à rabais	Une partie de la propriété est vendue à un organisme de conservation pour un montant égal à sa juste valeur marchande et l'autre partie de la terre fait l'objet d'un don.	L'organisme de conservation devient propriétaire du site et en protège les attraits naturels.	• permet de protéger à perpétuité les attraits naturels de la propriété; • donne droit à une compensation financière bien que celle-ci soit inférieure à la valeur de la propriété; • pourrait donner droit à des avantages fiscaux, selon la forme retenue; • relève le propriétaire des dépenses que représentaient l'entretien de la propriété et le paiement des taxes foncières.	• peut générer un gain en capital sur lequel il sera requis de payer de l'impôt; • l'organisme de conservation doit maintenant assumer les charges liées à la propriété; • le propriétaire doit renoncer complètement à son droit de propriété.	• est souvent réservée aux propriétés qui présentent des attraits naturels significatifs et qui sont menacées par un développement imminent.
Vente avec paiements échelonnés	Un propriétaire vend sa propriété à un organisme de conservation et le paiement du prix de vente est effectué par versements échelonnés.	L'organisme de conservation devient propriétaire du site et en protège les attraits naturels. Le vendeur recevra son argent par petites tranches. Il peut charger des intérêts, ou non. Il peut exiger qu'une hypothèque lui soit consentie.	Voir « Vente à la juste valeur marchande ».	Voir « Vente à la juste valeur marchande ».	• Voir «Vente à la juste valeur marchande» ; • permet à l'organisme de conservation de disposer du temps requis pour amasser les sommes d'argent nécessaires au paiement.

Options de conservation	Description	Résultats	Avantages	Inconvénients	Particularités
Donation pure et simple	Un propriétaire donne sa propriété à un organisme de conservation. Rappel: une donation doit toujours être faite devant notaire.	L'organisme devient propriétaire du site et en protège les attraits naturels.	• permet de protéger à perpétuité les attraits naturels de la propriété; • donne droit à des avantages fiscaux; • relève le propriétaire des dépenses que représentaient l'entretien de la propriété et le paiement des taxes foncières.	• peut générer un gain en capital sur lequel il sera requis de payer de l'impôt; • l'organisme de conservation doit maintenant assumer les charges liées à la propriété; • le propriétaire doit renoncer complètement à son droit de propriété.	• peut être faite du vivant du propriétaire ou par testament; • admissible au programme des dons écologiques lorsque la propriété donnée est un terrain écosensible ou s'il a une valeur écologique indéniable.
Donation par testament	Il s'agit de la donation par testament de la propriété à un organisme de conservation. Cette donation prend effet au moment du décès du propriétaire.	L'organisme de conservation devient propriétaire du site au moment du décès du propriétaire et il assure, à ce moment, la protection des attraits naturels qui s'y trouvent.	• permet de s'assurer de la protection à perpétuité des attraits naturels de la propriété, tout en laissant le propriétaire en profiter de son vivant; • donne droit à des avantages fiscaux au moment du décès, au bénéfice de la succession; • permet le choix de l'organisme de conservation auquel sera fait le don de la propriété.	• le propriétaire doit rédiger un testament ou modifier celui qu'il a déjà; • le propriétaire continue à être responsable des dépenses que représentent l'entretien de la propriété et le paiement des taxes foncières; • ce sont les héritiers qui bénéficient des avantages fiscaux découlant de la donation; • le propriétaire renonce complètement à son droit de propriété au moment de son décès, de sorte que les héritiers ne seront jamais propriétaires de la propriété; • l'organisme de conservation doit maintenant assumer les charges liées à la propriété.	• peut être révoquée en tout temps par le propriétaire foncier, avant son décès; • il est prudent de confirmer avec l'organisme de conservation qu'il entend accepter le don par testament; • il serait sage de prévoir un bénéficiaire substitut au cas où l'organisme de conservation choisi n'existerait plus au moment du décès; • admissible au programme des dons écologiques lorsque la propriété donnée est un terrain écosensible ou s'il a une valeur écologique indéniable.

Options de conservation	Description	Résultats	Avantages	Inconvénients	Particularités
Donation par étapes	Des parties de la propriété sont données, une à une, à un organisme de conservation jusqu'à ce qu'il devienne propriétaire de la totalité.	L'organisme de conservation devient propriétaire au fur et à mesure qu'il reçoit les donations de parcelles de la propriété et commence tout de suite à en protéger les attraits naturels.	• permet de protéger à perpétuité les attraits naturels de la propriété; • donne droit à des avantages fiscaux; • relève le propriétaire, petit à petit, des dépenses que représentaient l'entretien de la propriété et le paiement des taxes foncières.	• exige le respect des dispositions de la <i>Loi sur la protection du territoire agricole</i> qui, règle générale, empêche le morcellement d'une propriété; • augmente les coûts (ex.: frais d'arpentage, planification fiscale, notaire, etc.); • le propriétaire renonce peu à peu à son droit de propriété, puis complètement lors de la dernière étape (donation finale) • l'organisme de conservation doit maintenant assumer les charges liées à la propriété.	• admissible au programme des dons écologiques lorsque la propriété donnée est un terrain écosensible ou s'il a une valeur écologique indéniable.
Donation avec réserve d'un droit d'usage	La propriété est donnée à un organisme de conservation, mais le propriétaire (ou toute autre personne désignée) continue à y vivre, habituellement jusqu'à son décès.	L'organisme de conservation devient propriétaire du site et il assure la protection des attraits naturels qui s'y trouvent. À la fin du droit d'usage, il prend la pleine possession de la propriété.	• permet de protéger à perpétuité les attraits naturels de la propriété tout en permettant au propriétaire de continuer à habiter la propriété et d'exploiter le potentiel agricole et forestier des terrains qui en font partie; • donne droit à des avantages fiscaux; • relève le propriétaire, en partie, des dépenses que représentaient l'entretien de la propriété et le paiement des taxes foncières.	• sous réserve du droit d'usage, le propriétaire renonce complètement à son droit de propriété; • le propriétaire n'est pas relevé des dépenses que représentaient l'entretien de la propriété et le paiement des taxes foncières, pour la parcelle de terrain dont le propriétaire s'est réservé l'usage; • les avantages fiscaux sont moindres que s'il n'y avait pas eu de réserve du droit d'usage.	• admissible au programme des dons écologiques lorsque la propriété donnée est un terrain écosensible ou s'il a une valeur écologique indéniable.
Donation d'une propriété sans attrait naturel	Un propriétaire donne sa propriété qui ne présente pas d'attrait naturel à un organisme de conservation.	L'organisme de conservation devient propriétaire puis revend ou échange la propriété afin de lui permettre d'acquérir une propriété qui présente de grands attraits naturels ou lui fournir l'argent nécessaire pour financer ses activités de conservation.	• donne droit à des avantages fiscaux; • relève le propriétaire des dépenses que représentaient l'entretien de la propriété et le paiement des taxes foncières.	• le propriétaire renonce complètement à son droit de propriété; • les avantages fiscaux qui sont consentis pourraient être moindres que si la donation avait concerné un terrain écosensible ou ayant une valeur écologique indéniable; • peut être intéressant dans le cadre d'un programme de compensation pour intervention dans des milieux humides.	• utile pour l'organisme de conservation afin de lui permettre d'acquérir une propriété qui présente de grands attraits naturels ou de lui fournir l'argent nécessaire pour financer ses opérations courantes et ses activités de conservation; • peut être faite du vivant du propriétaire foncier ou par testament.

Options de conservation	Description	Résultats	Avantages	Inconvénients	Particularités
Donation d'une propriété à être échangée ou revendue avec une servitude de conservation	Un propriétaire donne sa propriété à un organisme de conservation sur laquelle cet organisme mettra une servitude de conservation. Cet organisme ensuite échange ou vend la propriété afin de lui permettre d'acquérir une propriété qui présente de grands attraits naturels ou lui fournir l'argent nécessaire pour financer ses opérations courantes.	L'organisme de conservation devient propriétaire du site et y met une servitude de conservation afin de s'assurer que tout futur propriétaire devra conserver les attraits naturels qui s'y trouvent. Ensuite, l'organisme de conservation échange ou vend la propriété sur laquelle se trouve la servitude de conservation, afin de lui permettre d'acquérir une propriété qui présente de grands attraits naturels ou lui fournir l'argent nécessaire pour financer ses opérations courantes et ses activités de conservation.	• permet de protéger à perpétuité certains attraits naturels de la propriété lorsque échangée ou vendue avec une servitude de conservation; • donne droit à des avantages fiscaux; • relève le propriétaire des dépenses que représentaient l'entretien de la propriété et le paiement des taxes foncières.	• le propriétaire renonce complètement à son droit de propriété; • peut être intéressant dans le cadre d'un programme de compensation pour intervention dans des milieux humides.	• peut être fait du vivant du propriétaire ou par testament; • ☐☐☐ éressant pour l'organisme de conservation afin de lui permettre d'acquérir une propriété qui présente de grands attraits naturels ou de lui fournir l'argent nécessaire pour financer ses opérations courantes et activités de conservation; • admissible au programme des dons écologiques lorsque la propriété donnée est un terrain écosensible ou s'il a une valeur écologique indéniable.

3.2.3) Explications détaillées sur certaines options choisies

3.2.3.1) La servitude de conservation

La *servitude de conservation* n'existe pas... du moins, nommément dans notre *Code civil*. Elle est une construction juridique qui repose soit sur la servitude *réelle*, soit sur la servitude *personnelle*, et sur les usages⁸⁴, le tout apprêté à la sauce « conservation ». Il y a lieu d'étudier ces deux types de servitudes, soit la servitude *réelle* et la servitude *personnelle*.

Tout d'abord, un rappel de l'essence du droit de propriété. L'article 947 C.c.Q. dispose :

« **947.** La propriété est le droit d'user, de jouir et de disposer librement et complètement d'un bien, sous réserve des limites et des conditions d'exercice fixées par la loi.

Elle est susceptible de modalités et de démembrements. »

Le notaire Jean-Guy Cardinal explique :

« Nous savons que le droit de propriété est ce droit qui procure à son titulaire tous les avantages qu'une personne peut juridiquement détenir sur un bien déterminé. Il s'agit d'un droit réel, meuble ou immeuble, selon l'objet auquel il se rapporte. Les éléments de ce droit, savoir l'*usus*, le *fructus* et l'*abusus* peuvent être démembrements, c'est-à-dire que chacun d'eux ou certains d'entre eux peuvent être attribués à des personnes différentes. C'est pourquoi les servitudes réelles, l'usufruit, l'usage, l'habitation et l'emphytéose sont appelés démembrements du droit de propriété. Il s'agit de droits réels relatifs par comparaison avec le droit de propriété, seul droit réel absolu. »⁸⁵ [Italiques dans l'original]

Le droit de propriété (*plena potesta*) – plein et entier – est donc constitué d'un triptyque : l'*usus* est le droit de faire usage de la chose, le *fructus* est le droit aux fruits de la chose alors que l'*abusus* est le droit de disposer de la chose, soit en la détruisant, soit en l'aliénant.

⁸⁴ L'article 1426 C.c.Q. rappelle en effet : « On tient compte, dans l'interprétation du contrat, de sa nature, des circonstances dans lesquelles il a été conclu, de l'interprétation que les parties lui ont déjà donnée ou qu'il peut avoir reçue, *ainsi que des usages*. » [Nos italiques]

⁸⁵ Jean-Guy CARDINAL, « La propriété immobilière », (1965) 68 R. du N. 99, 99.

L'article 1119 C.c.Q. expose :

« **1119.** L'usufruit, l'usage, la servitude et l'emphytéose sont des démembrements du droit de propriété et constituent des droits réels. »

Selon notre compréhension du droit civil québécois, la servitude ne peut porter que sur l'*usus* du droit de propriété. Louis Amable Jetté, à ce sujet, expose :

« Les servitudes réelles ou prédiales, sont celles qui sont constituées au profit d'un fonds, par opposition aux servitudes personnelles, constituées au profit d'une personne. Ce sont des démembrements plus ou moins considérables du *dominium* portant exclusivement sur le *jus utendi*; c'est donc avec raison que la loi leur donne la dénomination de services fonciers. »⁸⁶ [Italiques dans l'original]

Toute velléité de constituer un démembrement qui empiète dans le *fructus* n'est pas une servitude, mais sera plutôt un usufruit, un usage ou une emphytéose. Il ne peut, par ailleurs, y avoir de démembrement portant sur l'*abusus* du droit de propriété puisqu'un tel démembrement viderait le droit de propriété de son domaine utile, soit le droit de disposer de la chose; il n'y a en effet plus aucun avantage à être propriétaire de quelque chose si on ne peut plus en disposer.

Nous traiterons donc ici de la servitude *réelle*, qualificatif dérivant du mot latin « *res* » pour « chose », c'est-à-dire la servitude établie entre deux immeubles, par opposition aux servitudes *personnelles*, dont nous traiterons à la prochaine section.

La servitude réelle de conservation

Seule décrite expressément à notre *Code civil*, la servitude réelle est définie à l'article 1177 C.c.Q. en ces termes :

« **1177.** La servitude est une charge imposée sur un immeuble, le fonds servant, en faveur d'un autre immeuble, le fonds dominant, et qui appartient à un propriétaire différent.

Cette charge oblige le propriétaire du fonds servant à supporter, de la part du propriétaire du fonds dominant, certains actes d'usage ou à s'abstenir lui-même d'exercer certains droits inhérents à la propriété.

La servitude s'étend à tout ce qui est nécessaire à son exercice. »

⁸⁶ Louis Amable JETTÉ, « Des servitudes réelles », (1932-33) 11 *R. du D.* 349, 350.

Il s'agit de la servitude « *praediale* »⁸⁷ du droit romain, désignée ainsi pour la distinguer de la servitude *personnelle*. Citant Pothier à ce sujet, le notaire Cardinal explique :

« Pothier affirme : « Il y a deux principales espèces de servitudes : les personnelles et les réelles. Les droits de servitudes personnelles sont ceux attachés à la personne à qui la servitude est due, et pour l'utilité de laquelle elle a été constituée, et finissent par *conséquent avec elle*. Les droits de servitudes réelles, qu'on appelle aussi servitudes prédiales, sont ceux qu'a le propriétaire d'un héritage sur un héritage voisin pour la commodité du sien... Ce sont des droits attachés à l'héritage, qui passe avec lui en quelques mains qu'il fût ». »⁸⁸ [Italiques dans l'original; référence omise]

Quant aux règles de validité concernant la constitution des servitudes, selon les principes de notre droit civil, on référera au passage classique de l'ouvrage de M^e Cardinal qui indique :

« [...] pour qu'il y ait servitude réelle par convention, il faut rencontrer les conditions suivantes:

1° Il faut qu'il y ait deux fonds de terre.

2° Que ces deux héritages appartiennent à deux propriétaires différents.

3° Que ces deux héritages soient voisins.

4° Que la servitude consiste en un avantage pour l'un des fonds.

5° Qu'elle oblige le propriétaire du fonds asservi à souffrir ou à ne pas faire quelque chose.

6° *Que la servitude soit de nature perpétuelle.* »⁸⁹ [Nos italiques]

Certaines de ces conditions soulèvent, dans le monde de la conservation, des questions d'ordre pratique que nous formulerons de la façon suivante :

- Comment interpréter la notion de « lot voisin » et de « voisinage utile » dans un contexte où il est parfois difficile, pour un organisme de conservation, d'obtenir la propriété d'un lot immédiatement voisin de celui que l'on veut protéger par une servitude de conservation?

⁸⁷ « *Praediale* » selon l'orthographe latine, « prédiale » en français.

⁸⁸ JETTÉ, L. A., *loc.cit.*, note 86, 101.

⁸⁹ Jean-Guy CARDINAL, « Un cas singulier de servitude réelle », 57 *R. du B.*, février 1955, 478.

- Y a-t-il une proportion minimale en termes de superficie, lorsque l'on compare un lot dominant *versus* un lot servant ? En corollaire, y a-t-il une superficie minimale pour créer un fonds dominant ?
- Est-il possible de constituer une servitude en faveur d'un terrain (fonds dominant) qui appartient à un organisme de conservation, si cet organisme de conservation est également copropriétaire du fonds servant ? Et s'il s'agit des mêmes copropriétaires du fonds dominant *et* du fonds servant, peuvent-ils signer des servitudes de conservation l'un envers l'autre lot ?
- Quelles sont les conditions de validité d'une servitude auxquelles il faut particulièrement prêter attention lors de la rédaction de l'acte constitutif de la servitude, surtout pour s'assurer de sa perpétuité?

Voyons quelles réponses donner à ces questions dans le contexte évolutif qui est celui du droit des servitudes appliqué à la conservation des caractéristiques patrimoniale.

Le voisinage des lots

Il est ainsi acquis que les lots assujettis à une servitude (les fonds dominant et servant) doivent être voisins. La doctrine et la jurisprudence ont depuis longtemps établi que la *contiguïté* des lots n'est cependant pas exigée. Il suffit que les fonds servant et dominant soient suffisamment proches l'un de l'autre « pour que l'exercice de la servitude offre un avantage appréciable »⁹⁰. Le Professeur Lamontagne précise :

« Autrement dit, le fonds dominant doit être avantagé par le fonds servant (droits de passage, de puisage, de vue, de non-construction, etc.). Si le bénéfice est dévolu au propriétaire du fonds dominant plutôt qu'au fonds lui-même, on parlera de servitude personnelle — d'usufruit, par exemple. »⁹¹

Il appert donc que c'est la notion de « voisinage utile » des immeubles, plutôt que la contiguïté des fonds, qui doit guider le tribunal dans son appréciation de la validité d'une servitude *conventionnelle*, c'est-à-dire une servitude établie par convention entre les propriétaires des immeubles concernés.

⁹⁰ *Président et Syndics de la commune de Berthier c. Paul Denis*, [1897] 27 R.C.S. 147. Voir également *Ferme Île-aux-Noix inc. c. Denicourt-Lord*, EYB 2007-127206 (C.A.); *Couture c. Prévost*, REJB 2003-49668 (C.S.); *Segal c. Ross*, [1962] R.L. 385 (C.S.). En doctrine, on consultera Sylvie LEMAY et Édith LAMBERT, « Commentaire sur l'article 1177 C.c.Q. » dans *Commentaires sur le Code civil du Québec (DCQ)*, Février 2000 (MAJ : février 2008), EYB2000DCQ432; Denys-Claude LAMONTAGNE, « Les servitudes » dans *Biens et propriété*, 6^e éd., Cowansville (Québec), Les Éditions Yvon Blais, 2009, édition électronique, EYB2009BEP13, par. 556.

⁹¹ LAMONTAGNE, D.-C., *op. cit.*, note 90, par. 555.

Le P^r Lamontagne ajoute à ce sujet :

« Le législateur reconduit ainsi la règle du voisinage utile des immeubles (cf. art. 499 C.c.B.-C.). Nous estimons qu'il s'agit là d'un principe dépassé et contraignant dans le cas des servitudes environnementales ou écologiques, le milieu naturel formant un tout indivisible. En conséquence, le Code aurait dû prévoir que les fonds servant et dominant ne doivent pas obligatoirement être situés à proximité l'un de l'autre, dans ces circonstances. »⁹²

Le *Code civil du Québec* ne faisant malheureusement pas cette distinction à propos des servitudes environnementales ou écologiques, il y a lieu de préciser, en matière de conservation des milieux naturels, que le voisinage utile des immeubles est fonction du *service écologique* que le fonds servant rend au fonds dominant. Suivant cette notion, la distance entre les immeubles constituant le fonds dominant et le fonds servant sera tributaire des *relations écosystémiques* qui existent entre ces lots. On peut ainsi penser créer une servitude grevant un fonds servant situé à flanc de colline au profit d'un fonds dominant qui serait situé sur un autre versant de cette même colline, pourvu qu'on soit en mesure d'établir le *service écologique* rendu par le fonds servant au fonds dominant. De même pourrait-il en être d'une servitude établie sur deux lots qui sont situés de part et d'autre d'un cours d'eau⁹³, ou même situés à quelque distance l'un de l'autre mais dans le même bassin hydrographique⁹⁴.

Évidemment, la notion de service écologique est relativement nouvelle dans le droit civil québécois et ce n'est qu'avec l'avènement des premières servitudes de conservation qu'on commença à intégrer des considérations environnementales à l'intérieur de notre droit civil, notamment en redécouvrant l'usage d'institutions juridiques séculaires⁹⁵ appliquées à la protection de l'environnement.

⁹² *Id.*, par. 557.

⁹³ Dans *Dupuis c. Dufresne* ((1883) B.R. 170), la Cour d'appel du Québec a admis l'existence d'une servitude entre deux terrains séparés par une rivière.

⁹⁴ Dans *Coulombe c. Société coopérative agricole de Montmorency* ([1950] S.C.R. 313), la Cour suprême du Canada a reconnu la validité d'une servitude réelle entre deux fonds situés sur un même cours d'eau, mais distants de 4 miles. *Contra* : François BROCHU, « Quand servitude rime avec incertitude : comment rédiger et interpréter dans un souci d'exactitude » dans CHAMBRES DES NOTAIRES DU QUÉBEC, *Cours de perfectionnement du notariat*, Cowansville (Québec), Les Éditions Yvon Blais, 2008, édition électronique EYB2008CPN48 : « Le critère de la proximité des fonds empêche que le fonds dominant soit distant de plusieurs kilomètres du fonds servant. »

⁹⁵ Voir, à ce sujet, Denys-Claude LAMONTAGNE, « D'antiques institutions juridiques au service d'un nouvel environnement », (1991-92) 94 *R. du N.* 131; et Denys-Claude LAMONTAGNE, « Protection de l'environnement : intervention publique et privée » dans Ejan MACKAAY et Hélène TRUDEAU (dir.), *L'environnement – à quel prix ? Actes du colloque conjoint des Facultés de droit de l'Université de Poitiers et de l'Université de Montréal tenu à Montréal en septembre 1994*, Montréal, Éditions Thémis, 1994, p. 159. Selon nos recherches, les premières servitudes dites « de conservation » apparaissent au Québec vers la fin des années 80, au début des années 90, principalement en Estrie. On consultera, à ce sujet, le *Guide québécois des fiducies foncières* rédigé par la Fiducie foncière de la vallée de Ruitier qui, selon toute vraisemblance, a été publié en 1992; à notre connaissance, ce texte est l'un des premiers à avoir traité de la

Par conséquent, rares sont les décisions de nos tribunaux qui se sont penchées sur les spécificités de la servitude « de conservation » ou « écologique ».

L'affaire *Berges Massawippi inc. c. Gottsegen*⁹⁶, (2008), est l'une des rares décisions dans laquelle un tribunal étudie la portée d'une « servitude écologique », mais sans analyser les fondements de l'institution – la servitude – appliquée à la conservation des milieux naturels. On y constatera néanmoins que la Cour supérieure confirme la validité de cette servitude et que, reconnaissant que le propriétaire du fonds servant a fait défaut d'en respecter les restrictions, il doit être sanctionné.

Cela étant, doit-on s'inquiéter du fait que nous trouvons peu d'échos concernant la servitude de conservation dans la jurisprudence et dans les textes de doctrine québécois?

Tirant ses origines du droit romain, en passant par le droit coutumier français, nous constatons que la servitude est une institution qui permet à des humains de s'obliger entre eux afin de répondre à des besoins contemporains. Si, à une époque pas si lointaine, il était courant de conclure des servitudes de pacage, halage, tour d'échelle, puisage, égout, vue, ou encore, de chasse, de pêche ou de coupe de bois, la servitude évolue de concert avec l'évolution des besoins sociaux.

Aussi, en ce début de XXI^e siècle, on prend conscience de l'importance de protéger notre environnement; s'il est inutile de chercher dans le *Code civil du Bas-Canada* (édité en 1866), et même dans le *Code civil du Québec* (édité en 1994, mais dont la rédaction fut amorcée dans les années 60), des références spécifiques à la protection de l'environnement, cela ne doit pas nous empêcher d'utiliser la servitude dans une approche contemporaine et de l'adapter à la sauce « conservation ». Les auteurs Prieur et Henriot font valoir que les nouvelles utilisations de la servitude « expriment en fait le renouveau et la vitalité de la servitude qui, au-delà de la charge qu'elle fait peser sur son fonds, vise à satisfaire un besoin social »⁹⁷ et que, par conséquent, « la servitude contribue en même temps à la socialisation de la propriété privée »⁹⁸.

Avec justesse, ils exposent :

« Le droit de l'environnement qui émerge aujourd'hui sur la base de textes souvent anciens paraît être un champ d'application de nouvelles servitudes édictées au profit de ce qui est aujourd'hui un des objectifs de l'intérêt général, à savoir la protection du patrimoine naturel et historique du pays et la

servitude de conservation au Québec. À lire également : Rémi MOREAU, « La fiducie foncière », (1992) 3 *Assurances* 489; Rémi MOREAU, *La protection du milieu naturel par les fiducies foncières*, Montréal, Wilson & Lafleur, 1995.

⁹⁶ EYB 2008-132584 (C.S.); conf. en appel: *Gottsegen c. Berges Massawippi inc.*, EYB 2008-151631 (C.A.).

⁹⁷ Michel PRIEUR et Guy-Claude HENRIOT, *Servitudes de droit public et de droit privé : limitations du droit de propriété en faveur de l'environnement*, Paris, Éditions du Moniteur, 1979, p. 41.

⁹⁸ *Ibid.*

sauvegarde des équilibres naturels. *L'interdépendance des fonds et la complémentarité des terrains est un élément essentiel du droit de l'environnement, dans la mesure où les nécessités de l'écologie sont telles qu'elles exigent un équilibre et une interaction permanents entre tous les facteurs qui concourent au fonctionnement des écosystèmes.* »⁹⁹ [Nos italiques]

Pour notre part, en conséquence de ce qui précède, nous croyons qu'il y a lieu de *camper* le service écologique que le fonds servant rend au fonds dominant dans le cadre de la rédaction d'un préambule devant être intégré dans l'acte constitutif de toute servitude de conservation. Ce préambule doit faire état des relations écosystémiques qui existent entre les fonds dominant et servant et qui représentent ce *service écologique* qu'il convient de décrire.

Ainsi, par exemple, nous avons rédigé le préambule suivant dans le cadre d'une servitude de conservation modèle que nous avons préparée pour l'organisme Éco-Nature de Laval :

« **ATTENDU QUE** la CÉDANTE et le CESSIONNAIRE désirent promouvoir la conservation et la protection des écosystèmes riverains de la rivière des Mille Îles, notamment par le biais de la conservation volontaire des milieux naturels par les propriétaires fonciers, pour le bénéfice de la collectivité;

ATTENDU QUE l'immeuble de la CÉDANTE possède des caractéristiques patrimoniales – écologiques, paysagères, historiques, éducatives et récréatives – de grande importance pour le CESSIONNAIRE, pour la collectivité riveraine et pour la population du Québec et que ces caractéristiques et leur usage confèrent à l'immeuble le statut de ressource collective;

ATTENDU QUE la conservation des caractéristiques patrimoniales de _____ (*nom du milieu à protéger*) présente une importance régionale au niveau du maintien de la diversité biologique;

ATTENDU QUE, en particulier, la conservation des caractéristiques patrimoniales de _____ (*nom du milieu à protéger*) permet au CESSIONNAIRE de réaliser des activités d'éducation relatives à l'environnement (sensibilisation); de réaliser des activités récréatives telles que la randonnée et l'observation de la nature (écotourisme); de maintenir des habitats fauniques et floristiques exceptionnels (diversité biologique); de préserver un environnement de qualité pour tous les citoyens (habitat humanisé);

⁹⁹ *Id.*, p. 40.

ATTENDU QUE la CÉDANTE a l'intention de protéger les caractéristiques patrimoniales sises sur son immeuble et de maintenir les usages existants au moment de cette cession, incluant son usage à des fins de conservation et d'écotourisme, qui ne détruisent, ni ne transforment ces caractéristiques;

ATTENDU QUE le FONDS DOMINANT, propriété du CESSIONNAIRE, et ses autres droits réels immobiliers sont situés dans le voisinage d'influence écosystémique de la rivière des Mille Îles et de _____ (nom du milieu à protéger), en particulier;

ATTENDU QUE _____ (nom du milieu à protéger) est partie intégrante d'un écosystème riverain comportant une mosaïque d'habitats et des conditions essentielles au maintien de populations de plusieurs espèces fauniques et floristiques se trouvant sur le FONDS DOMINANT;

ATTENDU QUE, de plus, la protection des espèces présentes sur le fonds dominant, propriété du CESSIONNAIRE, nécessite celle de leurs habitats immédiats, mais également celle des milieux adjacents, dont ceux qui se trouvent sur le FONDS SERVANT, afin que soit maintenue l'intégrité des processus écologiques de l'écosystème riverain;

ATTENDU QUE le CESSIONNAIRE maintient le FONDS DOMINANT dans son état naturel et que la servitude de conservation grevant le FONDS SERVANT participe à la conservation du même écosystème riverain que celui dont fait partie le FONDS DOMINANT;

ATTENDU QUE cette servitude contribue au maintien de la diversité biologique des écosystèmes riverains de la rivière des Mille Îles;

ATTENDU QU'il y a lieu de prévoir la possibilité d'exploiter les potentiels écotouristiques et éducatifs du FONDS SERVANT de façon durable;

et finalement

ATTENDU QU'il est de l'intention des PARTIES de préserver le caractère naturel, ainsi que les relations écosystémiques du FONDS DOMINANT et du FONDS SERVANT de façon perpétuelle; » [Les soulignés sont ajoutés pour signaler davantage comment formuler le service écologique]

On constatera donc qu'il s'agit de décrire comment la protection des caractéristiques patrimoniales se trouvant sur le fonds servant et des relations écosystémiques qui existent entre les deux fonds permet de protéger les caractéristiques patrimoniales qui se trouvent sur le fonds dominant. C'est ainsi qu'il y a un service foncier rendu d'un fonds à l'autre.

Ce qui nous amène à discuter d'une autre question soulevée par les organismes de conservation, soit celle concernant la superficie minimale pour constituer un fonds dominant.

La superficie minimale pour constituer un fonds dominant

Le P^r Lamontagne énonce que la désignation d'un fonds dominant mesurant un mètre carré peut permettre d'établir l'absence d'utilité de la servitude ainsi créée en faveur de ce fonds.¹⁰⁰

Ainsi en a décidé en 1995 la Cour supérieure dans l'affaire *Caisse populaire Les Hauteurs c. 136202 Canada inc.*¹⁰¹, donnant alors raison à la Caisse populaire qui contestait la validité de cette prétendue servitude. Le promoteur d'un développement résidentiel avait assujéti les terrains qu'il vendait à des « clauses spéciales » qu'il prétendait être de la nature d'une servitude constituée à la faveur d'un fonds dominant, résidu de la vente des lots à bâtir, mesurant un mètre carré (1 m²).

Le Tribunal écrit :

« Une première lecture de ces “clauses spéciales” nous convainc aussitôt que l'on n'est pas en présence de servitudes réelles, mais d'une sorte de “règlement de zonage maison”. On peut comprendre le désir légitime du promoteur immobilier de procéder à un développement harmonieux tout en assurant les clients intéressés que les acheteurs futurs seront soumis aux mêmes contraintes. Il existe peut-être des moyens d'atteindre ces buts, mais l'utilisation de “prétendues servitudes réelles” en l'espèce est un échec.

Au départ, on décrit le fonds dominant comme une partie non subdivisée du lot originaire trois cents (sic) vingt-sept (Ptie 327) mesurant un mètre de largeur par un mètre de profondeur. On voit immédiatement qu'il s'agit d'un simulacre. L'avocat des intimées répète que ces clauses sont nécessaires au développement de ce domaine: elles sont utiles à 136202 Canada Inc. *non pas à titre de propriétaire d'un terrain d'un mètre carré, mais à titre de propriétaire des autres terrains à vendre.* »¹⁰² [Italiques dans l'original, nos soulignés]

On voit ici que c'est encore, au fond, la notion de service foncier qui importe et qui, en l'espèce, faisait défaut. De l'avis du Tribunal, il ne peut y avoir de service foncier utile et véritable rendu par l'ensemble du fonds servant à un aussi petit fonds dominant. Le Tribunal opine :

¹⁰⁰ LAMONTAGNE, D.-C., *op. cit.*, note 90, par. 555, note de b. de p. 17.

¹⁰¹ EYB 1995-72584 (C.S.).

¹⁰² *Id.*, par. 29 et 30.

« Pour créer une servitude réelle, il faut se conformer à *l'esprit* de la Loi et non pas uniquement à *la lettre*, en tentant d'utiliser une technique pour détourner la Loi de ses objectifs. »¹⁰³ [Italiques dans l'original]

Qu'en est-il en matière de servitudes de conservation?

Nous sommes d'avis que la superficie minimale du fonds dominant, en cohérence avec nos propos qui précèdent, doit être fonction de la nature des caractéristiques patrimoniales et des relations écosystémiques que l'on cherche à protéger par l'établissement d'une servitude. On peut, par exemple, imaginer une situation où, afin d'assurer la protection d'une plante rare située sur un fonds dominant d'une petite superficie, il faille assujettir une vaste superficie à titre de fonds servant, notamment pour maintenir l'habitat des insectes pollinisateurs dont dépend la survie et la reproduction de la plante rare en question.

Nous apprécions également les propos de Mme Isabelle Gibson, de Canards Illimités, qui nous expliquait récemment avoir constitué des servitudes en faveur de fonds dominant d'une superficie d'un hectare (1 ha) pour des fonds servant de plusieurs hectares. Selon Mme Gibson, « la conservation du plus petit (le fonds dominant) est justifiée par la protection du plus grand (le fonds servant) »¹⁰⁴. Nous sommes à l'aise avec cette approche pour autant, encore une fois, qu'on ait bien décrit le service écologique rendu par le fonds servant au fonds dominant.

Copropriété et servitudes

Que dire, maintenant, d'une servitude grevant un fonds servant détenu en copropriété indivise par un organisme de conservation et un autre propriétaire (par exemple, une municipalité) au profit d'un fonds dominant appartenant au même organisme de conservation, alors propriétaire unique? Et s'il s'agit des mêmes copropriétaires du fonds dominant *et* du fonds servant, peuvent-ils signer des servitudes de conservation l'un envers l'autre lot ?

Comme nous en avons fait état d'entrée de jeu, selon les règles de formation des servitudes, les fonds dominant et servant doivent appartenir à deux propriétaires différents¹⁰⁵. C'est pourquoi, il ne peut y avoir de servitude lorsqu'il y a *identité parfaite* entre le ou les propriétaires du fonds dominant et ceux du fonds servant¹⁰⁶. Par conséquent, nous sommes d'avis qu'il est possible de constituer une telle servitude si le propriétaire du fonds dominant est par ailleurs également propriétaire du fonds servant, mais en copropriété *indivise* avec une autre personne.

¹⁰³ *Id.*, par. 33.

¹⁰⁴ Isabelle Gibson, communication personnelle, 27 avril 2011.

¹⁰⁵ *Supra*, p. 59.

¹⁰⁶ *Nemesi res sua servit* (On a pas de servitude sur son propre immeuble).

Le P^r Lamontagne écrit d'ailleurs à ce sujet :

« Rien ne s'oppose à l'établissement d'une servitude lorsque le propriétaire exclusif du fonds dominant est copropriétaire indivis du fonds servant: il y a à la fois servitude par destination (pour ce propriétaire) et servitude conventionnelle (pour tous les propriétaires). »¹⁰⁷

Cela dit, il est possible de recourir à la « technique » de la *servitude par destination du propriétaire*, laquelle est constituée par le propriétaire unique des éventuels fonds dominant et servant, avant qu'il ne procède au morcellement de son 'héritage'. Cette servitude demeurera donc latente jusqu'au morcellement de l'immeuble. Cela dit, l'existence de la servitude est reconnue dès sa constitution dans un acte de servitude, lequel prendra effet seulement au moment du morcellement de la propriété.

Encore le P^r Lamontagne :

« La servitude par destination du « propriétaire » (art. 1181 C.c.Q.) — digne progéniture du « père de famille » (art. 551 C.c.B.-C.) — est établie par une seule personne (art. 1183 C.c.Q.). Malgré les apparences, cette servitude ne déroge pas au principe voulant que les fonds servant et dominant (fonds de terre, constructions ou ouvrages) appartiennent à des propriétaires différents. Car la servitude par destination du propriétaire ne prend naissance qu'au moment du fractionnement des fonds, donc lorsque ceux-ci cessent d'appartenir à la même personne (art. 1183 C.c.Q., *id.* art. 551 C.c.B.-C.). »¹⁰⁸

Servitudes, perpétuité et ordre public

Une autre question soulevée au sein des organismes de conservation concerne la validité des servitudes, surtout dans la perspective où elles sont constituées pour la perpétuité, du moins, voudrait-on les voir durer perpétuellement.

Par nature, la servitude réelle est perpétuelle tout comme les immeubles auxquels elle est rattachée.¹⁰⁹ Autrement dit, la servitude subsiste tant que les immeubles sur lesquels elle a été créée existent.

La servitude réelle peut cependant être assortie d'un terme puisque l'article 1191 (3^o) C.c.Q. prévoit que la servitude s'éteint « par l'arrivée du terme pour lequel elle a été constituée ».

¹⁰⁷ LAMONTAGNE, D.-C., *op. cit.*, note 90, par. 554.

¹⁰⁸ *Id.*, par. 597.

¹⁰⁹ *Id.*, par. 561.

Comment, par ailleurs, s'assurer de la validité pour la perpétuité du libellé d'une servitude? On admettra en effet, dans notre condition de mortels, qu'il est parfois difficile de conceptualiser la perpétuité. C'est pourquoi nous voulons traiter de la façon de rédiger les droits et obligations d'un acte de servitude afin d'en assurer la pérennité.

Rappelons tout d'abord que les constituants d'une servitude jouissent du principe de la liberté contractuelle qui sous-tend l'exercice des droits civils. Un peu simplement, nous ajouterions ensuite qu'on peut prévoir toutes sortes de restrictions aux usages dans le cadre d'une servitude, pour autant qu'on respecte l'ordre public (art. 9 C.c.Q.).

L'acte de servitude doit cependant faire l'objet d'une rédaction rigoureuse et professionnelle et devra être rédigé en termes d'obligations « de ne pas faire » ou « de laisser faire ». Il faut en effet que l'exercice d'une servitude doive, pour le propriétaire du fonds servant, être essentiellement *passive*. On dit que la servitude s'exerce *in patiendo* ou *in prohibendo* (obligations prohibitives), c'est-à-dire passivement, en opposition aux obligations *in faciendo*, qui sont des obligations *positives* « de faire » - essentiellement, alors, des obligations personnelles, étrangères au droit des servitudes.¹¹⁰ Bref, l'exercice de la servitude ne doit pas exiger du propriétaire du fonds servant de poser des gestes concrets afin de respecter la servitude; il doit simplement s'abstenir de pratiquer certains usages sur sa propriété ou souffrir des actes d'usage de la part du bénéficiaire de la servitude.

Également, la servitude portant exclusivement sur le démembrement de l'*usus* du droit de propriété, aucune disposition d'une servitude ne peut venir limiter le droit à l'*abusus*. Sont ainsi « illégales » des clauses de servitudes qui interdisent le morcellement du fonds servant, ce qui regarde l'*abusus*, en plus d'être inutiles puisque la servitude suit le fonds servant en quelques mains qu'il passe, sous réserve de la publicité des droits (art. 1182 C.c.Q.).

La servitude personnelle de conservation

Qu'en est-il, maintenant, de la servitude *personnelle* de conservation? Nous avons en effet mentionné, au début de cette discussion que la servitude de conservation se décline en servitude *réelle* ou *personnelle*.

Le notaire Cardinal établit ainsi les modalités de constitution d'une servitude personnelle :

« Pour qu'il y ait servitude personnelle il faut et il suffit que se rencontrent les caractères suivants:

1° Droit réel grevant un fonds.

2° En faveur d'une personne indépendamment des immeubles qu'elle peut ou non posséder.

¹¹⁰ À ce sujet, voir notamment LAMONTAGNE, D.-C., *op. cit.*, note 90, par. 560.

3° Établi pour une période limitée. »¹¹¹

La Cour d'appel dans l'affaire *Métro-Richelieu* fait clairement la distinction entre la *servitude réelle*, la *servitude personnelle* et l'*obligation personnelle*. À propos de la servitude personnelle, le juge Rochette, qui rend jugement pour le banc, indique :

« 32 On aura constaté que notre *Code civil* s'attarde à la servitude réelle qui implique une charge, imposée sur un immeuble, en faveur d'un autre immeuble, mais il ne s'agit pas là de la seule servitude reconnue par notre droit. Dans un arrêt rendu par notre Cour en 1992, le juge Chevalier écrivait à ce sujet:

L'article 499 C.C.B.-C. définit la servitude réelle comme :

499. (...) une charge imposée sur un héritage pour l'utilité d'un autre héritage appartenant à un propriétaire différent.

L'existence d'une autre forme de servitude, celle-là de nature purement personnelle, est reconnue dans notre droit. Le Code civil du Bas-Canada ne la définit pas. Pothier décrit comme suit la distinction entre les deux:

Il y a deux principales espèces de servitudes; les personnelles et les réelles. - Les droits de servitudes personnelles sont ceux attachés à la personne à qui la servitude est due, et pour l'utilité de laquelle elle a été constituée, et finissent par conséquent avec elle. - Les droits de servitudes réelles, qu'on appelle aussi servitudes prédiales, sont ceux qu'a le propriétaire d'un héritage sur un héritage voisin pour la commodité du sien. - Ce sont des droits attachés à l'héritage. Ce sont des appartenances et dépendances de l'héritage, qui passent avec lui en quelques mains qu'il passe. »¹¹² [Nos italiques, sauf titre des codes civils]

Il faut aussi référer à un classique souvent cité en la matière : l'affaire *Plourde c. Plante*¹¹³ où, discourant de la *servitude personnelle*, le juge Nichols soumet :

« Notre *Code civil* ne traite pas spécifiquement des servitudes personnelles. L'article 405 C.C. parle plutôt d'un « simple droit de jouissance ». Mignault,

¹¹¹ J.-G. CARDINAL, *loc. cit.*, note 89, 488. Si nous acquiesçons aux deux premiers éléments mentionnés ici par le notaire Cardinal, nous sommes par ailleurs d'avis que des servitudes personnelles peuvent être constituées de façon perpétuelle.

¹¹² *Épiciers unis Métro-Richelieu inc. c. The Standard Life Assurance Company*, REJB 2001-23288 (C.A.), par. 32.

¹¹³ *Plourde c. Plante*, [1986] R.D.I. 299 (C.A.).

précise que les droits de jouissance, c'est-à-dire l'usufruit, l'usage et l'habitation, (sont) en un mot, les servitudes personnelles.

Définissant plus loin le droit d'usage, il écrit :

C'est une servitude personnelle, lorsque, de même que l'usufruit, il a été établi sur la chose d'autrui pour l'avantage et le besoin d'une ou plusieurs personnes nommément désignées, sans en rattacher l'exercice à aucune habitation particulière et à aucun fonds de terre.

Par opposition à la servitude réelle où un fonds est au service d'un autre fonds, la servitude personnelle met un fonds au service personnel d'une ou plusieurs personnes désignées.

Alors que la servitude réelle grève le fonds servant à perpétuité, la servitude personnelle ne le *grève que pour la durée de la jouissance consentie aux personnes désignées.* »¹¹⁴ [Nos italiques]

Le jugement *Plourde c. Plante* ajoute une autre dimension à notre connaissance de la servitude personnelle: il nous dit aussi que la servitude personnelle est valable *pour la durée de la jouissance consentie* aux personnes désignées. Or, que se produirait-il si l'entente précise que les droits sont attribués *pour toujours* ou *à perpétuité*?

Un jugement très intéressant de la Cour d'appel répond à cette question. Dans cette affaire¹¹⁵, il est question de l'attribution d'une *servitude personnelle perpétuelle*, soit des droits de pêche et de chasse ayant été attribués au bénéficiaire « *forever* », soit à perpétuité, dans les termes suivants :

« It is specially understood and agreed that all fishing and hunting rights appertaining to the hereby sold properties are not included in the present Sale and are specially reserved by the Vendor for himself, his heirs and assigns forever. [...] »¹¹⁶

Le résumé du jugement¹¹⁷ expose :

« Un courant majoritaire de doctrine et de jurisprudence accepte l'existence de droits réels innommés. Compte tenu des termes utilisés dans l'acte de vente de 1951 entre Garneau et D'Auteuil Lumber, la réserve des droits de chasse et de pêche en faveur de Garneau créait des *droits réels perpétuels* parce qu'elle constitue un démembrement de son droit de propriété. La conduite des parties

¹¹⁴ *Id.*, 304.

¹¹⁵ *Québec (Procureur général) c. Club Appalaches inc.*, REJB 1999-14272 (C.A.), J.E. 99-1697.

¹¹⁶ *Id.*, par. 16. [Soulignés dans l'original, nos italiques]

¹¹⁷ Rapporté à J.E. 99-1697.

confirme cette interprétation. [...] L'intimée détient donc des droits réels de chasse et de pêche perpétuels et exclusifs ainsi que les droits accessoires nécessaires à leur exercice sur le territoire. »¹¹⁸

En effet, selon le juge Letarte, qui signe la décision du tribunal d'appel :

« [...], il appert des termes employés dans la réserve de l'acte de vente que les droits de chasse et pêche réservés par Raymond Garneau et cédés par la suite à Club Appalaches étaient de la nature de *droits réels perpétuels*. L'analyse faite par le juge de première instance du libellé de la réserve me paraît convaincante :

En effet, il ressort de la clause plus haut reproduite que la réserve des droits de chasse et de pêche faite par Raymond Garneau *constitue un démembrement innommé de la propriété, soit un droit réel concédé de façon perpétuelle en sa faveur ainsi qu'en faveur de ses héritiers (« heirs ») et de ses ayants droits ou ayants cause (« assigns »).*

[...]

En analysant les termes de cette clause, [...], il apparaît clairement que l'intention des parties est de procéder à la vente des lots sans transférer les droits de chasse et de pêche, lesquels demeurent la propriété de Raymond Garneau, l'auteur des ayants droits, et sont, à *perpétuité (« forever »)* la propriété de ses ayants droit, soit Appalaches, qui en fait ultérieurement l'acquisition. »¹¹⁹ [Nos italiques]

Ainsi, le juge de la Cour d'appel prend acte de la clause et lui donne, après analyse, plein effet. La position de la Cour, dans cette affaire, est pour le moins surprenante puisqu'elle ouvre une brèche dans la position de la doctrine majoritaire, selon laquelle la servitude personnelle – un démembrement innommé du droit de propriété – doit nécessairement être temporaire. Toutefois, à partir des principes énoncés dans ces décisions, nous soutenons la position selon laquelle la servitude personnelle de conservation peut être constituée pour la perpétuité.

D'ailleurs, considérant ce qui précède et le fait que les organismes de conservation, à titre de personnes morales, ont déjà vocation perpétuelle, il y a une certaine logique à leur confier 'la responsabilité' de la conservation perpétuelle des caractéristiques patrimoniales sises sur le fonds servant, d'autant plus que cela s'inscrit au cœur de leur mission de conservation des milieux naturels. Il y a lieu, alors, de préciser expressément à l'acte de

¹¹⁸ *Ibid.*

¹¹⁹ *Id.*, par. 22.

servitude que cette dernière est constituée à perpétuité. Ainsi, nous avons l'habitude d'inclure les clauses suivantes dans nos actes de servitudes personnelles de conservation :

« Bénéficiaire de la servitude

La présente servitude est *réelle* par son objet - elle restreint l'usage du FONDS SERVANT ci-haut désigné à l'article 3) - et *personnelle* par son sujet, soit l'organisme de conservation.¹²⁰

Par conséquent, le *bénéficiaire* de la présente servitude est l'organisme de conservation, personne morale de droit privé qui a, sous son nom, vocation de succession perpétuelle.

Durée de la servitude

La présente servitude de conservation est perpétuelle.

De plus, la disparition de tout écosystème se trouvant sur le FONDS SERVANT, suite à une catastrophe naturelle ou autrement, n'empêche pas l'extinction de la servitude de ce seul fait, toute nouvelle succession écologique ou tout nouvel écosystème étant alors protégé par les dispositions applicables de la présente servitude. »

De « nouvelles » servitudes de conservation qui ne sont pas si nouvelles

On a vu apparaître, ces derniers temps, des servitudes de conservation qualifiées de « nouvelles » servitudes par ceux qui les ont conclues.

Ainsi en est-il, par exemple, de ces servitudes dites « agricoles » ou « forestières ». Dans un communiqué de presse diffusé le 20 juin 2012, l'organisme Conservation de la nature, en partenariat avec le Corridor appalachien, Memphrémagog Conservation inc. et la compagnie forestière Bois Champigny inc., annonçait fièrement la conclusion de la « première servitude de conservation forestière au Québec », laquelle se veut « un outil novateur pour connecter les aires naturelles protégées »¹²¹.

Si nous accueillons avec plaisir ces initiatives par lesquelles les organismes de conservation utilisent dans des finalités différentes les servitudes de conservation, nous voulons mettre en garde le lecteur : ces servitudes sont de la même nature que celles dont nous avons ici traité; elles sont seulement « apprêtées » à une « sauce différente », soit pour servir les objectifs de conservation en

¹²⁰ Nous paraphrasons ici les propos du P^r Lamontagne, dans son texte « Protection de l'environnement : intervention publique et privée », *loc. cit.*, note 95, p. 187, pour qui la charge, dans le cadre d'une servitude personnelle, est réelle par son objet et personnelle par son sujet. En jurisprudence, voir *Plourde c. Plante*, précité, note 113; *Lacroix c. Blackburn*, [1999] R.D.I. 551 (C.A.).

¹²¹ Source : http://support.natureconservancy.ca/site/News2?abbr=qc_cnc_&page=NewsArticle&id=15539&news_iv_ctrl=1981 (site consulté le 2 juillet 2013.).

milieu forestier ou agricole dans le cadre de projets où l'exploitation des ressources de la forêt ou de la terre demeurent l'apanage du propriétaire foncier.

Servitudes et municipalités

Si nous voulons traiter de ce sujet, dans le cadre du présent rapport de recherche juridique, c'est notamment en raison de cette croyance, parfois entendue, qu'une municipalité ne peut s'engager dans une servitude perpétuelle puisqu'on ne peut engager un conseil municipal « pour le futur ».

Cette croyance entretient une confusion entre deux règles de droit applicables à la gouverne des activités du monde municipal, soit :

- 1) la règle qui interdit de lier, par contrat, le pouvoir *règlementaire* des conseils futurs;
- 2) la règle qui interdit la cession des biens du domaine public.

Dans le cas qui nous occupe ici, il n'est pas question de lier le pouvoir *règlementaire* des conseils futurs par la constitution d'une servitude de conservation à laquelle participerait une municipalité.¹²² Il n'y a donc pas lieu de s'inquiéter de cet aspect de la question.

Par contre, l'article 916 C.c.Q. *in fine* dispose que « [n]ul ne peut [...] s'approprier les biens des personnes morales de droit public qui sont affectés à l'utilité publique », ce qui fait dire au P^r Lamontagne que « [l]es immeubles faisant partie du domaine public – biens hors commerce – ne peuvent faire l'objet d'une servitude, sauf lorsque la loi l'autorise (art. 916 C.c.Q., *id.* art. 399 C.c.B.-C.) ». ¹²³

Cette règle n'empêche pas une municipalité de constituer une servitude sur ses biens, mais, le cas échéant, elle devra faire passer les droits constituant la servitude de son domaine public à son domaine privé.

Ici, une explication sur la *dualité domaniale* s'impose.

L'ensemble des biens d'une municipalité se compose de biens faisant partie de son domaine public et d'autres de son domaine privé. La qualification des biens de la municipalité dans l'un ou l'autre domaine est importante puisque ces biens sont soumis à des régimes juridiques différents¹²⁴.

¹²² Jean HÉTU et Yvon DUPLESSIS, « La saisie des biens du domaine privé de la municipalité : la dualité domaniale » dans *Droit municipal – Principes généraux et contentieux*, CCH, version Internet (www.cchenligne.ca), par. 9.19 : « Un conseil municipal ne peut renoncer à son droit éventuel de modifier ou d'abroger un règlement et lier ainsi un futur conseil (*Desrosiers c. Ville de Longueuil*, J.E. 81-593 (C.S.); *Melançon c. Biello*, J.E. 89-1076 (C.S.)) ».

¹²³ *Id.*, par. 550.

¹²⁴ André LEMAY, *La propriété immobilière municipale*, EYB 1998DEV85.

Cette distinction entre le domaine public et le domaine privé d'une municipalité se trouve à l'article 916 du *Code civil du Québec*, dont le deuxième alinéa se lit ainsi :

« Cependant, nul ne peut s'approprier par occupation, prescription ou accession les biens de l'État, sauf ceux que ce dernier a acquis par succession, vacance ou confiscation, tant qu'ils n'ont pas été confondus avec ses autres biens. *Nul ne peut non plus s'approprier les biens des personnes morales de droit public qui sont affectés à l'utilité publique.* » [Nos italiques]

Du même coup, cet article consacre, *in fine*, le principe de l'*inaliénabilité* des biens du domaine public d'une municipalité. C'est donc dire que les biens du domaine public d'une municipalité ne peuvent être aliénés parce qu'ils sont, de par leur nature, « inappropriables ».

Il s'ensuit qu'une municipalité ne peut vendre ou autrement aliéner les biens de son domaine public, par exemple un parc public, sans tout d'abord en changer la vocation de façon à ce que ce parc cesse d'être affecté à l'utilité publique. Pour faire « sortir » un bien du domaine public de la municipalité, celle-ci doit « déclarer » qu'elle ne veut plus l'affecter à l'utilité publique. Il s'agirait donc, dans le cas qui nous occupe, de « fermer » le parc à l'accès public et la municipalité pourrait ensuite vendre ou aliéner le terrain qui constituait le parc.

En application des nouvelles dispositions de la *Loi sur les compétences municipales* (L.R.Q., c. C-47.1; ci-après « *L.C.M.* »), nous sommes d'avis qu'une municipalité doit procéder par résolution de son conseil pour ce faire. Les auteurs Hétu et Duplessis, à ce sujet, expliquent :

« Pour faire sortir le bien du domaine public, la municipalité doit suivre les formalités prévues par la loi. Si, dans le cas d'un chemin, il fallait autrefois procéder par règlement comme pour son ouverture, ceci n'est plus vrai depuis l'entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2006 de la *Loi sur les compétences municipales*. Dans l'esprit de cette nouvelle loi, le règlement est réservé à l'édiction de normes de portée générale et c'est pourquoi une simple résolution suffit dorénavant à ouvrir ou fermer une route. »¹²⁵

De même en va-t-il des droits constituant une servitude de conservation, *si cette servitude est constituée à partir d'un immeuble faisant partie du domaine public de la municipalité*. En pareil cas, une municipalité devra donc publiquement déclarer que les droits constituant la servitude à créer ne seront plus affectés à l'utilité publique et qu'ils feront dorénavant partie de son domaine privé. Une fois passés à son domaine privé, la municipalité pourra céder les droits constituant la servitude de conservation.

¹²⁵ J. HÉTU et Y. DUPLESSIS, *op. cit.*, note 122, par. 7.51.

Si l'opération peut paraître quelque peu « théorique », elle nous apparaît néanmoins essentielle puisque, sans cette résolution de la municipalité, la cession de la servitude de conservation pourrait être entachée de nullité.

Il convient en effet de comprendre la nature intrinsèque des droits qui constituent la servitude de conservation.

Démembrement du droit de propriété portant sur un immeuble, la servitude est nécessairement un droit *réel immobilier* (art. 1119 C.c.Q.) ou un *bien immobilier incorporel* par opposition au terrain lui-même qui est un bien immeuble *corporel* (art. 899 C.c.Q.).

Concrètement, il s'agira donc pour le conseil municipal de déclarer par résolution que les droits constituant la servitude de conservation, tels que décrits et définis au projet d'acte de servitude qui serait joint à la résolution, ne seront plus affectés à l'utilité publique.

Évidemment, ces formalités ne seront pas nécessaires si la servitude est créée à partir d'un immeuble qui, *ab initio*, n'est pas partie du domaine public de la municipalité.

Une fois cela établi, il reste à ajouter que les articles 28 (1.0.1) de la *Loi sur les cités et villes* (L.R.Q., c. C-19; ci-après « *L.C.V.* ») et 6.1. et 6.2 du *Code municipal du Québec* (L.R.Q., c. C-27.1; ci-après « *C.M.* ») permettent à toute municipalité d'aliéner tout bien meuble ou immeuble à titre onéreux. Nous estimons par ailleurs qu'en raison du principe de la liberté contractuelle et de la combinaison des dispositions des articles 4, 90, 92 à 94 *L.C.M.*, les municipalités québécoises peuvent *aider* des organismes à but non lucratif œuvrant sur leur territoire selon la façon qu'elles jugeront la plus appropriée : une subvention en argent, un don en nature dont la jouissance ou la propriété d'un terrain ou le don d'une servitude, ou encore toute autre forme d'aide.

3.2.3.2) La réserve naturelle

Description du statut

Par l'adoption de la *Loi sur les réserves naturelles en milieu privé*¹²⁶ en 2001, le législateur québécois offrait au ministre de l'Environnement la possibilité, suivant la conclusion d'une entente avec le propriétaire foncier, d'assurer la conservation des caractéristiques patrimoniales qui présentent un intérêt sur le plan biologique, écologique, faunique, floristique, géologique, géomorphologique ou paysager se trouvant sur une propriété privée.

¹²⁶ L.Q. 2001, c. 14 (Projet de loi n° 149).

Ce faisant, le législateur répondait en partie aux demandes suivantes, maintes fois formulées par les organismes de conservation à propos du besoin d'un nouvel outil juridique en matière de conservation :

- 1) créer un outil juridique permettant de conserver des espaces naturels *de façon perpétuelle*, en utilisant la technique juridique des *servitudes*, comme le permettent les *conservation easements* dans les juridictions de *common law*;
- 2) faciliter la réalisation de projets de conservation par l'introduction d'incitatifs fiscaux adéquats;
- 3) reconnaître le rôle essentiel des groupes de conservation au sein de la loi et prévoir des programmes d'aide pour appuyer l'action de ces groupes.¹²⁷

L'encre de cette nouvelle loi sur les réserves naturelles en milieu privé n'avait pas aussitôt fini de sécher que le législateur québécois intégrait ce nouveau statut à la *Loi sur la conservation du patrimoine naturel*¹²⁸ adoptée au mois de décembre 2002. La désignation de « réserve naturelle » allait ainsi rejoindre les statuts de « réserve de biodiversité », de « réserve aquatique », de « réserve écologique » ou de « paysage humanisé », le tout afin d'« assurer la conservation du patrimoine naturel du Québec » et plus particulièrement, de « favoriser la mise en place d'un réseau d'aires protégées représentatives de la biodiversité du Québec »¹²⁹.

Depuis lors, 129 réserves naturelles¹³⁰ ont été formellement reconnues par le ministère du Développement durable, de l'Environnement, de la Faune et des Parcs, ceci représentant une superficie d'aires protégées de 14 597,03 hectares. Même si l'apport des réserves naturelles à la superficie totale des aires protégées au Québec reste modeste¹³¹, il n'en demeure pas moins significatif, particulièrement dans le Québec méridional où les terres sous tenure privée forment une grande partie du territoire. En effet, chaque parcelle de terrain soustraite aux pressions de développement et consacrée à la protection des milieux naturels qui s'y trouvent représente bien souvent l'aboutissement d'une entreprise de longue haleine pour les partisans de la conservation.

¹²⁷ Jean-François GIRARD et Pierre VALIQUETTE, *Loi sur les réserves naturelles en milieu privé (Projet de loi n°149)*, Mémoire du Centre québécois du droit de l'environnement (CQDE) déposé devant la Commission des transports et de l'environnement de l'Assemblée nationale du Québec, 1^{er} février 2001, pp. 10-11.

¹²⁸ L.Q. 2002, c. 74 (Projet de loi n° 129); maintenant R.L.R.Q., c. C-61.01 (ci-après parfois appelée « L.C.P.N. »).

¹²⁹ Note explicative du projet de loi n° 129.

¹³⁰ Informations colligées au registre des aires protégées, disponible sur le site internet du MDDEFP : www.MDDEFP.gouv.qc.ca/biodiversite/prive/naturelle/index.htm (consulté le 24 juin 2013). Nous sommes par ailleurs informés qu'en date du 24 juillet 2013, 132 réserves naturelles seront officiellement reconnues.

¹³¹ Selon les données colligées au 31 mars 2013, les réserves naturelles reconnues représentent 0,01 % de toutes les aires protégées reconnues au Québec (www.MDDEFP.gouv.qc.ca/biodiversite/aires_protegees/registre/index.htm; site consulté le 24 juin 2013).

Ce statut de protection est établi par l'article 54 de la *Loi sur la conservation du patrimoine naturel*, lequel dispose :

« 54. Toute propriété privée dont les caractéristiques sur le plan biologique, écologique, faunique, floristique, géologique, géomorphologique ou paysager présentent un intérêt qui justifie leur conservation peut, sur demande faite par son propriétaire dans les conditions établies ci-après, être reconnue comme réserve naturelle.

La reconnaissance peut être perpétuelle ou accordée pour un terme qui ne peut être inférieur à 25 ans. »

On remarquera d'entrée de jeu que la reconnaissance est destinée à s'appliquer sur les propriétés privées, quoique des terrains propriétés d'une municipalité ont déjà été reconnus à titre de « réserve naturelle ». Ainsi, la première municipalité à voir une de ses propriétés reconnue à titre de réserve naturelle fut la Ville de Deux-Montagnes, sous le nom de la réserve naturelle du Boisé-Roger-Lemoine le 3 janvier 2013. Également, le 24 avril 2013, le secteur Ville de Mont-Saint-Hilaire de la réserve naturelle du Piémont-du-Mont-Saint-Hilaire a été aussi reconnu réserve naturelle. Une autre réserve naturelle, propriété de la Ville de New Richmond, pourrait être reconnue sous peu. Il appert donc que, contrairement à ce que certains croient, le MDDEFP soit disposé à reconnaître comme réserves naturelles des terrains municipaux.

Cela dit, il est important de bien comprendre que, en soi, cette reconnaissance n'est rien sans le contenu de l'« entente » qui doit nécessairement l'accompagner.

L'article 57 de la *L.C.P.N.* impose en effet, préalablement à la reconnaissance d'une propriété comme réserve naturelle, la conclusion d'une entente que nous qualifierons ici, pour les fins de notre propos, d'« entente de conservation »¹³². Cet article dispose en effet :

« 57. Avant de reconnaître la propriété comme réserve naturelle, *le ministre conclut une entente avec le propriétaire* ou, selon le cas, *approuve une entente intervenue entre le propriétaire et un organisme de conservation* à but non lucratif. Dans tous les cas, *l'entente* prévoit entre autres:

- 1° la description de la propriété;
- 2° le caractère perpétuel de la reconnaissance ou sa durée;
- 3° les caractéristiques de la propriété dont la conservation présente un intérêt;

¹³² Le ministère de l'Environnement utilise, pour sa part, l'appellation « entente de reconnaissance ». Cela dit, que ce soit une appellation ou l'autre, cela ne change rien à la nature juridique intrinsèque de l'entente. Pour les fins du présent rapport de recherche, nous utiliserons l'appellation « entente de conservation ».

4° les conditions de gestion de la propriété et, le cas échéant, l'identification de l'organisme de conservation à but non lucratif qui agira comme gestionnaire;

5° *les mesures de conservation*;

6° *les activités permises et celles prohibées*;

7° tout autre élément que peut déterminer le gouvernement par règlement. »

[Nos italiques]

L'article 57 *L.C.P.N.* propose ainsi au propriétaire foncier deux voies pour faire reconnaître sa propriété à titre de réserve naturelle. Il aura le choix de conclure une entente :

- 1) directement avec le ministre de l'Environnement;
ou
- 2) avec un organisme de conservation, l'entente ainsi conclue devant ensuite être approuvée par le ministre de l'Environnement.

Nous avons eu l'occasion dans le cadre de notre pratique courante d'étudier certaines ententes conclues en vue d'une désignation de réserve naturelle. Or, il nous apparaît que l'entente de conservation de l'article 57 *L.C.P.N.* doit être assimilée à un démembrement du droit de propriété puisque le propriétaire qui y consent ne se départit pas complètement de son immeuble, mais accepte d'y restreindre la gamme des usages qu'il sera possible d'y pratiquer.

Il est en effet important de comprendre ce que la réserve naturelle permet et surtout, *ce qu'elle ne permet pas*. Nous l'avons évoqué plus haut : l'un des enjeux importants de la conservation est la perpétuité. Il importe donc de rédiger des ententes qui soient d'une facture rigoureuse afin d'éviter qu'elles ne soient contestées avec succès, dans le futur. À ce sujet, tel que nous l'expliquons ci-après, il faut éviter de recréer, par la conclusion de ces ententes, un régime d'asservissement de la personne en raison de la propriété des immeubles.

L'entente de conservation de l'article 57 L.C.P.N. est une servitude

Ainsi, dans la mesure où ce démembrement porte essentiellement sur les *usages* qu'il sera possible de pratiquer sur un immeuble, on comprendra que cette entente de conservation doit être de la nature d'une servitude, qui plus est, une *servitude personnelle*.

Le P^r Lamontagne explique :

« *La servitude réelle* permet au propriétaire d'un fonds de poser certains actes d'usage sur un autre fonds ou oblige le propriétaire de ce dernier fonds à s'abstenir d'exercer certains droits inhérents à la propriété (*usus*). Cette

servitude grève un fonds (servant) en faveur d'un autre fonds (dominant). S'il n'existe qu'un fonds servant et pas de fonds dominant, on parle de servitude « personnelle » (par son sujet, le bénéficiaire), quoiqu'elle demeure partiellement réelle (par son objet, le fonds servant) (1177 C.c.Q.).¹³³ [Italiques dans l'original ; nos soulignés]

Sur la *servitude personnelle*, il ajoute :

« La servitude personnelle est imposée sur un immeuble en faveur d'une personne, abstraction faite des immeubles qu'elle peut posséder. On a ici un fonds servant, mais *pas de fonds dominant* : la charge – répétons-le – est réelle par son objet et personnelle par son sujet. Mises à part les règles de la publicité, le droit conféré subsiste donc malgré l'aliénation du fonds servant. »¹³⁴ [Italiques dans l'original]

L'entente de conservation de l'article 57 L.C.P.N. nous apparaît correspondre à cette définition de la servitude personnelle. Cela, d'ailleurs, n'est pas vraiment étonnant puisque par la création du statut de « réserve naturelle » applicable sur la propriété privée, le législateur cherchait à répondre au besoin maintes fois exprimé par les groupes de conservation d'avoir accès à un outil qui permet, tout comme les *conservation easements* de *common law*, de conclure des ententes de conservation (servitudes) sans être obligés d'être propriétaire d'un fonds dominant.

Cela dit, la nature même des servitudes, soient-elles *réelles* ou *personnelles*, impose un cadre conceptuel qu'il importe de respecter si on souhaite que ces ententes résistent aux contestations qui pourraient survenir à leur sujet au fil des années, surtout lorsque la reconnaissance de réserve naturelle est accordée pour la perpétuité.

Rappelons en effet qu'il n'est pas possible d'imposer au propriétaire d'un immeuble, sauf exceptions, une obligation *positive de faire* quelque chose, soit une obligation *in faciendo*. Imposer une telle obligation¹³⁵ à la personne, simplement en raison du fait qu'il est propriétaire d'un immeuble, contribuerait à recréer l'asservissement de la personne en

¹³³ LAMONTAGNE, D.-C., *Biens et propriété*, 4^e éd., Cowansville (Québec), Les Éditions Yvon Blais, 2002, p. 56.

¹³⁴ *Id.*, p. 347.

¹³⁵ Par exemple, l'obligation de faucher un champ agricole afin de maintenir un paysage agro-forestier. Louis-Gilles Francoeur, dans un article paru le 20 juin 2008 dans *Le Devoir*, faisait valoir :

« Quand on file dans les Laurentides, par l'autoroute et encore plus par la route, le chapelet de maisons et d'agglomérations s'est aussi densifié radicalement depuis les années 1960. Quand on allait écouter les chansonniers dans le nord de Montréal, je vous assure que le paysage était radicalement différent, *troué de magnifiques percées agricoles, qui se sont reboisées depuis leur achat par des villégiateurs insouciants de la protection du paysage.* » [Nos italiques]

(Louis-Gilles FRANCOEUR, « Que restera-t-il du Québec naturel dans 100 ans? », *Le Devoir*, 20 juin 2008, p. B-5).

raison de son occupation du sol, comme au temps de la féodalité. Ce type d'obligations, sauf exceptions, ont été proscrites par notre régime de droit civil. C'est pourquoi le ministre de l'Environnement, lorsqu'il conclut lui-même une « entente » avec un propriétaire foncier, conformément à l'article 57 *L.C.P.N.*, doit se garder d'inclure quelque obligation positive de faire qui s'imposerait aux futurs propriétaires de l'immeuble désigné réserve naturelle. Notre expérience nous a démontré que la tentation de ce faire est parfois grande... Évidemment, le problème n'est pas tant avec le propriétaire qui conclut l'entente à l'origine, mais qu'avec les prochains propriétaires. Cherchant à se débarrasser d'une obligation jugée encombrante, ces nouveaux propriétaires pourraient attaquer en justice la validité de l'entente conclue sous l'égide de l'article 57 *L.C.P.N.* et ainsi menacer la pérennité de la protection qui avait été accordée, à l'origine, aux caractéristiques patrimoniales sur cette propriété.

Nous voyons une autre difficulté avec le contenu de l'« entente » prévue à l'article 57 *L.C.P.N.*, lorsque cette disposition indique que l'entente prévoit entre autres : « 6° les activités permises et celles prohibées ».

Quant aux activités *prohibées* : pas de problème; elles sont équivalentes aux obligations *de ne pas faire* – *in patiando* ou *in prohibendo* – en matière de servitudes. Mais qui peut prétendre faire la liste exhaustive des activités *permises* sur une propriété? Se posent alors des difficultés d'interprétation de l'entente. Notamment, les activités qui ne sont pas énumérées à la liste des activités permises peuvent-elles être exercées sur la propriété, malgré le silence de l'entente?

La sagesse des règles séculaires du droit des servitudes réside justement dans ce qu'elles ont traversé l'épreuve du temps. Une servitude ne s'exerce que sur l'*usus* du droit de propriété. Le deuxième alinéa de l'article 1177 *C.c.Q.* nous dit que « [c]ette charge oblige le propriétaire du fonds servant à supporter, de la part du propriétaire du fonds dominant, *certaines actes d'usage* ou à s'abstenir lui-même d'exercer *certaines droits* inhérents à la propriété » [nos italiques]. Il en découle que seuls les actes d'usage ou seuls les droits inhérents à la propriété décrits à l'acte de servitude seront démembrés et extraits de l'*usus* du droit de propriété du propriétaire du fonds servant. Le reste des actes d'usage ou des droits inhérents à la propriété demeurent sous la gouverne du propriétaire. Il serait vain d'essayer d'en faire la nomenclature complète.

Bref, nous sommes d'avis que l'« entente » de la réserve naturelle (art. 57 *L.C.P.N.*) devrait se contenter d'énumérer les activités « prohibées » sur la propriété ; encore que, en fonction d'une analyse strictement civiliste, ne devraient pas être « prohibées », mais identifiées comme étant des activités que le propriétaire de la réserve naturelle s'engage à ne pas exercer, permettre ou tolérer qu'elles soient exercées sur ladite propriété.

Cela dit, il faut reconnaître les mérites de l'outil qui, à ce jour, a permis de protéger nombre de réserves naturelles qui s'ajoutent à la superficie des aires protégées sur le territoire québécois.

La réserve naturelle peut être exemptée du paiement des taxes municipales

Enfin, mentionnons qu'une réserve naturelle reconnue bénéficie de l'exemption du paiement des taxes municipales prévue au paragraphe 19° de l'article 204 de la *Loi sur la fiscalité municipale* (R.L.R.Q., c. F-2.1), lequel dispose :

« **204.** Sont exempts de toute taxe foncière, municipale ou scolaire:

[...]

19° un immeuble qui constitue une réserve naturelle reconnue en vertu de la Loi sur la conservation du patrimoine naturel (chapitre C-61.01). »

3.2.3.3) La fiducie d'utilité sociale

Le *Code civil du Québec*, entré en vigueur en 1994, a introduit dans notre droit civil un nouveau véhicule juridique qui présente un intérêt certain pour la conservation de caractéristiques patrimoniales : la *fiducie d'utilité sociale* dont on trouve les fondements aux articles 1260 et suivants du *Code civil*.

Le texte qui suit présente les fondements de la *fiducie d'utilité sociale* en répondant aux questions suivantes :

- 1) Quels sont les fondements de ce véhicule juridique?
- 2) Comment crée-t-on une fiducie d'utilité sociale?
- 3) Quels en sont les acteurs?
- 4) Quels sont les avantages et les inconvénients de ce véhicule?
- 5) Comment peut-on financer une fiducie d'utilité sociale?

Nous illustrerons les différents aspects théoriques de la FUS en référant à certaines dispositions choisies de la *Fiducie Écosystèmes Lanaudière*, dont nous joignons en annexe, une copie de l'acte constitutif (Annexe B).

Les fondements de la fiducie d'utilité sociale

Les *fiducies*, au nombre de trois (personnelle, d'utilité privée ou d'utilité sociale)¹³⁶, sont donc apparues dans notre droit civil québécois avec l'avènement du nouveau *Code civil du Québec*, en 1994. Le *code* répondait ainsi, par une institution inspirée du droit civil germanique, aux hésitations jurisprudentielles et doctrinales quant à la place d'un véritable véhicule juridique fiduciaire, distinct du *trust* de *common law*, dans notre droit civil.

La *fiducie* innove en ce sens qu'elle se démarque de la théorie classique d'Aubry et Rau selon lesquels un patrimoine est toujours considéré comme indissolublement lié à la personnalité. Selon cette théorie, le patrimoine est une émanation de la personnalité; il témoigne incontestablement de la puissance juridique de la personne sur les biens puisque le sens propre du mot « propriété » se définit comme le droit en vertu duquel une chose se trouve soumise, d'une manière absolue et exclusive, à la volonté et à l'action d'une personne. Dans le cadre de cette théorie, le patrimoine est considéré essentiellement de façon subjective, c'est-à-dire un objet de droit par rapport à un sujet de droit : le patrimoine témoigne de la relation entre son titulaire – la personne qui est sujet de droit – et les objets extérieurs – qui sont objets de droit¹³⁷.

La théorie moderne, de laquelle relève la fiducie, met de l'avant la théorie du *patrimoine d'affectation* où le patrimoine est considéré objectivement, en tant que masse de biens dont les éléments sont liés entre eux par une *affectation*, une finalité commune : lorsque l'utilisation de ces biens atteint un certain niveau d'organisation, un régime juridique, comprenant actif et passif, se crée.

Dans la *Fiducie Écosystèmes Lanaudière*, le patrimoine fiduciaire est constitué de trois éléments distincts :

- le capital immobilier de conservation (art. 6.1 de l'acte de fiducie);
- le capital immobilier non destiné à la conservation (art. 6.2); et
- le capital financier (art. 6.3).

¹³⁶ L'article 1266 C.c.Q. dispose : « Les fiducies sont constituées à des fins personnelles, ou à des fins d'utilité privée ou sociale. »

¹³⁷ Jacques BEAULNE, *Droit des fiducies*, La Collection bleue, Montréal, Wilson & Lafleur, 1998, p. 22. [Références omises]

Les affectations du capital immobilier de conservation ont pour leur part été définies comme suit :

« 6.1 - CAPITAL IMMOBILIER DE CONSERVATION

6.1.1. - Affectation générale

La partie du patrimoine fiduciaire constituée du capital immobilier de conservation est affectée en premier lieu à la conservation perpétuelle des milieux naturels, écosystèmes et autres caractéristiques patrimoniales qui se trouvent sur les immeubles et territoires constituant ledit capital immobilier de conservation.

Les biens constituant le capital immobilier de conservation de la *Fiducie* doivent par ailleurs être gérés selon les dispositions de l'article 10) des présentes.

6.2.2. - Affectations particulières

Sans limiter la généralité de ce qui précède, la partie du patrimoine fiduciaire constituée du capital immobilier de conservation est également affectée à l'atteinte de l'une ou l'autre des fins suivantes, ayant un intérêt général pour la collectivité :

- fin de protection des écosystèmes se trouvant sur les immeubles constituant le patrimoine fiduciaire, mais également à des fins de maintien de la diversité biologique et de l'équilibre écosystémique sur l'ensemble du territoire lanaudois;
- fin de mise en valeur des écosystèmes forestiers et d'exploitation durable des ressources forestières, fauniques et floristiques;
- fin à caractère social en permettant aux citoyens du territoire lanaudois, en particulier, mais également à l'ensemble des citoyens du Québec, d'avoir accès et de bénéficier, à juste coût, de milieux naturels protégés;
- fin à caractère culturel et patrimonial;
- fin à caractère écotouristique et récréative en permettant au BÉNÉFICIAIRE dudit patrimoine fiduciaire d'exercer des activités non motorisées de plein air, en respectant le caractère de conservation écologique du ou des sites et en favorisant l'utilisation durable;
- fin à caractère scientifique, en autorisant notamment toute activité liée aux sciences naturelles et respectant le caractère de conservation écologique du ou des sites;

- fin à caractère éducatif pour l'enseignement des sciences de la nature, l'observation des espèces et la promotion des principes et des techniques de conservation des sites dans leur état naturel ou des techniques d'agriculture biologique ou d'acériculture;
- fin de protection et mise en valeur des paysages. »¹³⁸

Par ailleurs, il n'est pas nécessaire de rattacher ce patrimoine à une personne puisqu'il existe par lui-même, sans nécessiter de support, c'est-à-dire sans sujet de droit. C'est pourquoi il est possible de créer une fiducie sans qu'il soit nécessaire de la constituer en personne morale. Comme nous le verrons ci-après, un simple acte de fiducie est suffisant pour lui donner vie.

Bref, selon la théorie du patrimoine d'affectation, c'est l'affectation d'une masse de biens à une fin spécifique, par exemple la conservation perpétuelle de caractéristiques patrimoniales plutôt que la personne, qui constitue le fondement d'un patrimoine.

Les articles 1260 et 1261 C.c.Q. balisent d'ailleurs clairement les fondements de la *fiducie* en droit civil québécois :

« **Art. 1260.** La fiducie résulte d'un acte par lequel une personne, le constituant, transfère de son patrimoine à un autre patrimoine qu'il constitue, des biens qu'il affecte à une fin particulière et qu'un fiduciaire s'oblige, par le fait de son acceptation, à détenir et à administrer.

Art. 1261. Le patrimoine fiduciaire, formé des biens transférés en fiducie, constitue un patrimoine d'affectation autonome et distinct de celui du constituant, du fiduciaire ou du bénéficiaire, sur lequel aucun d'entre eux n'a de droit réel. »

Le *Code civil* classe les fiducies selon trois grandes catégories, tributaires de leur affectation (art. 1266 C.c.Q.) : la fiducie personnelle (art. 1267 C.c.Q.), la fiducie d'utilité privée (art. 1268 et 1269 C.c.Q.) et la fiducie d'utilité sociale (art. 1270 C.c.Q.). Voilà les trois sortes de fiducies reconnues par le *Code civil du Québec* ; les 'autres' sortes de fiducies dont on entend parfois parler, par exemple la fiducie agricole, relèvent nécessairement de l'une de ces trois sortes de fiducies du *Code civil*, apprêtées selon le contexte du moment (agricole, forestier, etc.).

¹³⁸ Pour une meilleure compréhension, le « BÉNÉFICIAIRE » dans cette fiducie est défini comme étant « les citoyens du territoire Lanaudois, en particulier, mais également l'ensemble des citoyens du Québec, maintenant et pour le futur » (art. 7.1 de l'acte de fiducie).

Parmi ces différents types de fiducies, la *fiducie d'utilité sociale* nous apparaît être la plus appropriée pour atteindre les objectifs de conservation de caractéristiques patrimoniales. Le *Code civil* la définit ainsi :

« **1270.** La fiducie d'utilité sociale est celle qui est constituée dans un but d'intérêt général, notamment à caractère culturel, éducatif, philanthropique, religieux ou scientifique.

Elle n'a pas pour objet essentiel de réaliser un bénéfice ni d'exploiter une entreprise. »

Voyons maintenant comment la créer.

La création d'une fiducie

L'article 1260 C.c.Q. dispose du mode de création de la fiducie – de tous les types de fiducies – de la façon suivante :

« **Art. 1260.** La fiducie résulte d'un *acte* par lequel une personne, le constituant, *transfère* de son patrimoine à un autre patrimoine qu'il constitue, des biens qu'il *affecte* à une fin particulière et qu'un fiduciaire s'oblige, par le fait de son *acceptation*, à détenir et à administrer. » [Nos italiques]

Pour sa part, le professeur Beaulne établit ainsi les quatre éléments clés d'une fiducie :

- 1) constitution d'un patrimoine;
- 2) transmission de biens à ce patrimoine;
- 3) détention des biens par le fiduciaire;
- 4) affectation des biens à une fin permise par la loi.

Ainsi, la naissance d'une fiducie doit toujours être consacrée par un acte formel de constitution, l'*acte constitutif* de la fiducie, par lequel le constituant transfère des biens de son patrimoine à celui qu'il crée.

Lorsque la fiducie est constituée par un acte à titre gratuit, et constitue par le fait même une donation, cet acte doit respecter les conditions de forme appropriées, soit la rédaction par acte notarié portant minute (art. 1824 C.c.Q.).

L'*acte constitutif* est par ailleurs celui qui détermine l'affectation des biens versés dans le patrimoine fiduciaire, établit le cadre de la fiducie et en fixe les règles de gestion

particulières, le cas échéant. C'est donc par le biais de l'acte constitutif qu'il est possible de prévoir, dans le détail, les règles devant gouverner l'administration future de la fiducie. Ajoutons que c'est également à ce moment qu'il y a lieu de faire preuve d'inventivité et de prévoyance, le constituant jouissant, à ce moment crucial de la 'vie' de la fiducie qui n'est alors pas encore formellement créée, de toute la souplesse requise et de la latitude pour fixer le cadre de gestion des caractéristiques patrimoniales qui seront protégées et gérées par les fiduciaires. Il est important de comprendre, cependant, qu'une fois l'encre de l'acte de fiducie séchée, elle sera indélébile; seule la Cour supérieure pourra alors modifier l'acte de fiducie (art. 1294 C.c.Q.). Nous pensons que cette caractéristique est un gage de la pérennité de la FUS qui ne peut donc pas être modifiée à la seule initiative d'une personne intéressée (qui parfois pourrait vouloir pervertir la fiducie des objectifs qu'elle poursuivait au moment de sa constitution).

Pour qu'il y ait fiducie, il est indispensable qu'il y ait un transfert de propriété par lequel le constituant « déracine » des biens de son patrimoine pour les projeter dans la dimension du patrimoine d'affectation¹³⁹. Par ailleurs, ce transfert est parfait, nous dit l'article 1260, par l'acceptation du fiduciaire de sa charge; la fiducie est dès lors constituée. L'acceptation du fiduciaire de sa charge est en effet essentielle à la constitution de la fiducie.

C'est à l'article 5 de l'acte constitutif de la *Fiducie Écosystèmes Lanaudière* que se trouve l'acceptation du fiduciaire (qui est en fait un *collège* fiduciaire) :

« 5) ACCEPTATION DU FIDUCIAIRE

Le FIDUCIAIRE déclare immédiatement accepter les biens transférés aux termes de l'article 4.1) au patrimoine fiduciaire et s'engage, en contrepartie, à administrer la *Fiducie* conformément aux présentes, par la maîtrise exclusive et la pleine administration de ce patrimoine fiduciaire conformément aux dispositions du présent acte de fiducie, ainsi qu'aux dispositions pertinentes du *Code civil du Québec*.

Le FIDUCIAIRE n'est pas autorisé, en aucune façon, à modifier les fins pour lesquelles le présent patrimoine fiduciaire est créé, telles que décrites à l'article 6) des présentes.

Sujet aux dispositions établies à l'article 17), le présent acte limite les pouvoirs du FIDUCIAIRE, nonobstant les pouvoirs de pleine administration du bien d'autrui qui lui sont dévolus, de vendre, céder, aliéner, ou donner en gage, hypothéquer ou autrement affecter volontairement de toute autre façon les biens du capital immobilier de conservation de la *Fiducie*, dès lors que de tels actes sont susceptibles de compromettre la réalisation des objets de la fiducie tels que définis à l'article 6). :

¹³⁹ J. BEAULNE, *op. cit.*, note 137, p. 95.

On remarquera comment le deuxième alinéa de cet article rappelle que le fiduciaire n'est pas autorisé, dans le cours de la vie de la fiducie, de modifier les fins pour lesquelles la fiducie a été créée.

Enfin, de façon plus spécifique pour la fiducie d'utilité sociale, mentionnons qu'une telle fiducie peut :

- 1) être constituée tant par acte à titre gratuit que par acte à titre onéreux;
- 2) être perpétuelle (art. 1273 C.c.Q.) ou assortie d'un terme;
- 3) s'adonner à des activités lui permettant la réalisation d'un bénéfice ou l'exploitation d'une entreprise afin de lui assurer un financement accessoire.

Les acteurs de la fiducie

Tel que le laisse voir l'article 1260 C.c.Q., deux acteurs sont essentiels à la création et l'existence d'une fiducie : le *constituant* et le *fiduciaire*. Parfois, l'environnement fiduciaire est complété par la présence d'un *bénéficiaire*, ou plusieurs.

En matière d'intendance privée, le *constituant* d'une fiducie est le propriétaire foncier qui verse sa propriété dans un patrimoine fiduciaire. Le constituant pourrait aussi être un organisme de conservation qui verse une ou des propriétés ou droits de servitude qu'il possède dans un tel patrimoine fiduciaire. Également, nous sommes d'avis qu'une municipalité peut créer une fiducie d'utilité sociale à des fins environnementales, tel que le prévoit l'article 20 de la *Loi sur les compétences municipales*, lequel dispose :

« 20. Toute municipalité locale peut confier à une fiducie d'utilité sociale, qu'elle a constituée à des fins environnementales, la réalisation de travaux relatifs à un immeuble découlant d'un programme visé au deuxième alinéa de l'article 92. »

En principe, le rôle du *constituant* dans la vie de la fiducie, une fois cette dernière créée, est plus limité. Ainsi, une fois que la fiducie est constituée, son « créateur » ne peut plus intervenir dans la désignation ou le remplacement du fiduciaire, ni changer les bénéficiaires, lorsqu'il y en a. De même, et c'est là une des particularités des plus intéressantes de la fiducie en matière de conservation de caractéristiques patrimoniales, il ne peut plus en modifier l'affectation ou les règles de fonctionnement, non plus qu'il peut y mettre fin¹⁴⁰. L'acte constitutif de la fiducie prévoit ces règles et fait foi de tout pour l'avenir, sauf intervention du tribunal en application de l'article 1294 C.c.Q. (nous y reviendrons).

¹⁴⁰ *Id.*, p. 117.

Pour ce qui est de l'administration de la fiducie, encore ici le rôle du *constituant* se borne normalement à un droit de surveillance sur l'administration fiduciaire¹⁴¹, à moins qu'il n'ait été prévu dans l'acte constitutif, et tel que le permet le *Code civil*, des règles qui prévoient que le *constituant* jouera un rôle plus actif dans l'administration de la fiducie. En se prévalant de ce droit, le constituant peut en effet se garder un certain contrôle sur la désignation ou le remplacement des fiduciaires (art. 1276 C.c.Q.) ou encore se réserver la faculté d'élire les bénéficiaires de la fiducie (art. 1282 C.c.Q.). L'article 1275 C.c.Q. permet même au constituant de se constituer *fiduciaire* et conserver ainsi directement un droit de regard sur l'administration de la fiducie, pour autant qu'il agisse conjointement avec un autre fiduciaire qui n'est pas constituant, ni bénéficiaire. La fiducie sera alors administrée par un *collège* de fiduciaires.

Quant au *fiduciaire*, l'article 1278 C.c.Q. nous apprend qu'il a :

« la maîtrise et l'administration exclusive du patrimoine fiduciaire et les titres relatifs aux biens qui le composent sont établis à son nom; il exerce tous les droits afférents au patrimoine et peut prendre toute mesure propre à en assurer l'affectation.

Il agit à titre d'administrateur du bien d'autrui chargé de la *pleine administration*. » [Nos italiques]

Ainsi, l'acceptation par le fiduciaire dessaisit le constituant des biens transférés dans le patrimoine d'affectation et fait perdre à ce dernier tout contrôle sur la destinée future de la fiducie. Le constituant peut néanmoins encadrer l'administration du patrimoine fiduciaire en prévoyant, au sein même de l'acte constitutif de la fiducie, des règles de gestion particulières ou, comme nous l'avons vu, en se constituant lui-même fiduciaire.

Par son acceptation, le fiduciaire acquiert par ailleurs la maîtrise et l'administration exclusive de la fiducie qu'il doit alors administrer comme un bien d'autrui dont il assume la *pleine administration* (art. 1278, al. 2 C.c.Q.)¹⁴².

Le fiduciaire est nécessairement une personne physique ou, dans certains cas autorisés par la loi, il peut être une personne morale¹⁴³. Il n'est cependant pas possible de nommer, dans l'état actuel de notre droit, un organisme de conservation ou une municipalité au titre de *fiduciaire* d'une fiducie constituée pour la conservation de caractéristiques patrimoniales.

Est-ce à dire que les organismes de conservation ou les municipalités ne pourraient absolument jouer aucun rôle dans l'administration de fiducies *de conservation*? Nous ne le pensons pas.

¹⁴¹ Art. 1287, 1290 et 1291 C.c.Q.

¹⁴² Les règles de la *pleine administration du bien d'autrui* se trouvent aux articles 1306 et suivants C.c.Q.

¹⁴³ Art. 1274 C.c.Q. Selon nos recherches, ce sont généralement les compagnies constituées en vertu de la *Loi sur les sociétés de fiducie et les sociétés d'épargne* (L.R.Q., c. S-29.01) qui peuvent agir à titre de fiduciaire.

En effet, dans le cas qui nous occupe, nous croyons qu'il possible de prévoir un mécanisme de désignation du fiduciaire qui rend, par exemple, le président, ou tout autre officier de l'organisme de conservation, d'office fiduciaire du patrimoine alors créé. Dans la *Fiducie du Domaine Saint-Bernard*, constituée par la Municipalité de Mont-Tremblant, un tel rôle a été dévolu d'office au maire de la municipalité. La clause de désignation du fiduciaire est ainsi formulée :

« 14. PROCÉDURE DE NOMINATION ET DE REMPLACEMENT DU FIDUCIAIRE

14.1 La Fiducie du Domaine Saint-Bernard sera administrée par un collège formé d'au moins onze (11) personnes agissant collectivement à titre de Fiduciaire, *le maire de la municipalité de Mont-Tremblant ou son ayant droit agissant d'office à titre de fiduciaire.* » [Nos italiques]

Ce libellé peut être adapté à la diversité des situations présidant à la constitution d'une FUS. Ainsi, la *Fiducie Écosystèmes Lanaudière* désigne d'office le président du conseil d'administration du Conseil régional de l'environnement de Lanaudière membre du collège fiduciaire de la Fiducie.

Certains s'étonneront de ne pas voir apparaître de *bénéficiaire* dans l'environnement de la fiducie. Celui-ci n'est pas essentiel à la fiducie, particulièrement la fiducie d'utilité sociale dont la justification et la raison d'être seront désormais l'affectation des biens à une destination de conservation de caractéristiques patrimoniales pour le bénéfice d'une collectivité, plus ou moins déterminée, plutôt que le simple avantage accordé à une personne. Cela dit, dans la *Fiducie Écosystèmes Lanaudière* des bénéficiaires y sont désignés en termes génériques, ces bénéficiaires étant « les citoyens du territoire lanaudois, en particulier, mais également l'ensemble des citoyens du Québec, maintenant et pour le futur » (art. 7.1), étant cependant bien précisé que les bénéficiaires ne peuvent « prétendre à l'exercice de droits réels sur les biens de la *Fiducie* » (art.7.2) et qu'ils ne participent pas à l'administration de la fiducie (art. 7.3).

Par ailleurs, l'article 1298 C.c.Q. prévoit que les biens de la fiducie d'utilité sociale qui prend fin par la suite de l'impossibilité d'accomplir son objet initial sont dévolus à une autre fiducie, à une personne morale ou à tout autre regroupement de personnes ayant une vocation se rapprochant le plus possible de celle de la fiducie.

Avantages et inconvénients de la fiducie d'utilité sociale

Au chapitre des avantages de la FUS, mentionnons sa grande souplesse au moment de sa création, la relative simplicité par laquelle elle est créée et le fait qu'elle peut être constituée à perpétuité. Nous sommes d'avis que ce véhicule juridique répond parfaitement à l'un des objectifs de l'intendance privée: soit affecter de façon durable, sinon perpétuelle, à la conservation certaines caractéristiques patrimoniales.

À notre avis, la plus grande force de la fiducie d'utilité sociale est la simplicité par laquelle il est possible d'affecter les biens qui y sont versés à une *destination* perpétuelle (par exemple, détenir et gérer des milieux naturels pour le bénéfice de la collectivité). L'acte constitutif et les règles du *Code civil* encadrent par la suite l'administration de ces biens, sans qu'il soit nécessaire d'y faire intervenir le législateur.

Ainsi, par exemple, tout administrateur du bien d'autrui chargé de la pleine administration, position dans laquelle se trouve le fiduciaire, doit gérer les biens qui lui sont confiés en respectant trois axes précis, soit la conservation des biens, leur fructification et l'accroissement du patrimoine (art. 1306 C.c.Q.)¹⁴⁴. C'est donc dire que le cadre général dans lequel doit s'exercer la gestion du patrimoine fiduciaire est déjà clairement délimité par les règles générales de notre droit civil. De plus, il est possible de prévoir à l'acte constitutif de la fiducie, la panoplie des règles particulières que l'on désire voir suivies pour l'administration de la fiducie. Le fiduciaire ne peut alors plus déroger à ce cadre, général et particulier, et l'acte constitutif de la fiducie fait foi de tout pour la perpétuité.

Pour la *Fiducie Écosystèmes Lanaudière*, l'article 10.2.1 de l'acte fixe les principes cardinaux applicables aux mesures de protection du capital immobilier de conservation. Selon cet article :

« La partie du patrimoine fiduciaire constituée du capital immobilier de conservation doit être gérée de manière à respecter et favoriser les affectations générales et particulières définies à l'article 6.1 du présent acte. Plus particulièrement, le Fiduciaire voit à ce que les activités et interventions faites ou autorisées sur ces biens n'aient pas pour effet de :

- i) modifier les processus écologiques en place, de nuire à la diversité biologique présente et de dégrader les composantes chimiques, physiques ou biologiques des écosystèmes;
- ii) mettre en péril la capacité de support des écosystèmes;
- iii) nuire aux espèces fauniques et floristiques menacées ou vulnérables désignées et à leur habitat, conformément à la *Loi sur les espèces menacées ou vulnérables* (L.R.Q., c. E-12.01), de même qu'aux espèces susceptibles d'être ainsi désignées telles qu'elles apparaissent sur la

¹⁴⁴ J. BEAULNE, *op. cit.*, note 137, p.176.

liste publiée et révisée de temps à autre par le ministère des Ressources naturelles et de la Faune (voir : www3.mrnf.gouv.qc.ca/faune/especes/menacees/liste.asp#susceptibles);

- iv) modifier le régime hydrologique des cours d'eau de surface et de la nappe phréatique ou d'altérer la qualité de l'eau.

Les mesures énoncées à l'alinéa précédent constituent les principes cardinaux devant guider la gouvernance du capital immobilier de conservation de la *Fiducie*. Toute activité ou tout projet réalisé sur les immeubles constituant le capital immobilier de conservation doit respecter ces dits principes ainsi que les lois et règlements applicables. »

La FUS s'avère donc un outil de conservation avec un potentiel très puissant lorsque l'on vise justement un terme perpétuel puisqu'il est impossible de modifier l'acte constitutif sans une intervention du tribunal :

« **Art. 1294.** Lorsqu'une fiducie a cessé de répondre à la volonté première du constituant, notamment par suite de circonstances inconnues de lui ou imprévisibles qui rendent impossible ou trop onéreuse la poursuite du but de la fiducie, le tribunal peut, à la demande d'un intéressé, mettre fin à la fiducie; il peut aussi, dans le cas d'une fiducie d'utilité sociale, lui substituer un but qui se rapproche le plus possible du but original.

Si la fiducie répond toujours à la volonté du constituant, mais que de nouvelles mesures permettraient de mieux respecter sa volonté ou favoriseraient l'accomplissement de la fiducie, le tribunal peut modifier les dispositions de l'acte constitutif. »

Bref, il s'agit de retenir que le constituant peut, par la création d'une fiducie, *fixer* pour toujours les règles de gestion des biens qui seront versés dans le patrimoine fiduciaire, sans qu'il soit possible, sauf exception par une intervention du tribunal, de modifier ces règles. Mentionnons que l'acte constitutif de la fiducie est à ce point important et déterminant pour l'avenir de la fiducie que, même l'absence de fiduciaire, suite à son défaut, ne met pas en péril la survie de la fiducie. En pareil cas, il sera demandé au tribunal de pourvoir à la désignation d'un fiduciaire afin d'assurer la continuation de cette fiducie (art. 1277 C.c.Q.).

Au chapitre des inconvénients, peu nombreux, nous trouvons l'obligation de payer les taxes foncières. En effet, les biens immeubles faisant partie du patrimoine fiduciaire ne sont pas exemptés du paiement de ces taxes, à moins que les fiduciaires ne fassent la demande et obtiennent le statut de « réserve naturelle » pour ces biens, auquel cas l'exemption du paiement des taxes municipales prévue au paragraphe 19° de l'article 204 de la *Loi sur la fiscalité municipale* s'applique.

Le financement d'une fiducie d'utilité sociale

Ainsi que nous avons eu l'occasion de le mentionner, le fiduciaire chargé de la pleine administration du patrimoine d'affectation peut le faire fructifier. C'est donc dire qu'il peut en retirer des revenus et affecter ces revenus à la gestion quotidienne et régulière du patrimoine dont il a la charge. De même, il peut réinvestir ces revenus, s'il y a lieu. C'est là une forme de financement de la fiducie. Rappelons que la fiducie peut s'adonner à des activités lui permettant la réalisation d'un bénéfice ou l'exploitation d'une entreprise afin de lui assurer un financement accessoire.

La Ville de Mont-Tremblant, lors de la création de la *Fiducie du Domaine Saint-Bernard*, a par ailleurs également versé une somme de 25 000 \$ afin d'assurer un capital de départ du patrimoine fiduciaire. De même, elle s'est de plus engagée à verser une subvention annuelle, fixe et récurrente au patrimoine fiduciaire suivant un protocole d'entente à intervenir entre elle et le fiduciaire. Il est important de prévoir la constitution d'un tel capital lors de la création d'une fiducie *de conservation*. Les revenus générés par ce capital permettront de faire face aux obligations de la fiducie, notamment les taxes municipales.

La Fondation de la faune du Québec, constituante de la *Fiducie Écosystèmes Lanaudière*, a pour sa part investi 33 000 \$ dans le « capital financier » de la fiducie. Il est souhaitable que ce capital financier investi dès la constitution de cette fiducie puisse lui servir de levier pour générer des investissements supplémentaires, de sources diversifiées.

Par ailleurs, mentionnons au passage une autre clause de l'acte constitutif de la *Fiducie Écosystèmes Lanaudière* qui prévoit la constitution d'un *fonds de prévoyance* devant être constitué à même les revenus annuels bruts de la fiducie. Ainsi, un minimum de 3 % des revenus nets annuels bruts de la fiducie doit être versé par le fiduciaire à ce fonds de prévoyance, sans considérer dans le calcul la valeur des immeubles reçus au cours de l'année.

Cette fiducie a aussi prévu la création d'un « capital immobilier non destiné à la conservation »¹⁴⁵. Ce capital immobilier est constitué d'immeubles qui n'ont pas de valeur de conservation et seront utilisés comme banque de terrains dans le cadre d'échanges avec des terrains destinés à la conservation. Ces terrains peuvent ainsi être aliénés à titre onéreux ce qui pourrait représenter une source de revenus pour la fiducie.

Enfin, l'article 1293 C.c.Q. prévoit la possibilité d'*accroître* le patrimoine fiduciaire :

« **Art. 1293.** Toute personne peut augmenter le patrimoine fiduciaire en lui transférant des biens par contrat ou par testament et en suivant, pour ces augmentations, les règles propres à la constitution d'une fiducie. Elle n'acquiert pas, de ce fait, les droits d'un constituant.

¹⁴⁵ Voir l'article 6.2 de l'acte de fiducie, à l'Annexe C.

Les biens transférés se confondent dans le patrimoine fiduciaire et sont administrés conformément aux dispositions de l'acte constitutif. »

L'examen de cette disposition laisse voir que, s'il est possible de participer à une fiducie déjà constituée en y versant de nouveaux biens, cet *acte d'augmentation* ne permet pas à son auteur de modifier les règles concernant la destination des biens ou encadrant la gestion de la fiducie. L'acte d'augmentation ne peut jamais avoir pour effet de modifier, de supprimer ou d'ajouter aux règles de régie de la fiducie. L'alinéa 1 *in fine* et l'alinéa 2 de l'article 1293 font clairement échec à toute tentative en ce sens.

En effet, malgré la possibilité qu'un transfert de biens soit effectué au profit de la fiducie par toute personne, cette dernière n'en devient pas pour autant constituant et n'en acquiert pas les droits. Ainsi, le donateur à une fiducie déjà constituée ne peut pas prétendre à un droit de surveillance sur l'administration de la fiducie.

Pareillement, les règles de fonctionnement initiales de la fiducie ne peuvent être modifiées par cette transmission de biens. Par conséquent, la fiducie continue d'être régie exclusivement par l'acte constitutif original et celui qui transfère des biens à la fiducie ne peut, par ce geste, s'immiscer dans le fonctionnement de cette dernière. Pour la *Fiducie Écosystèmes Lanaudière*, l'article 11.2 de l'acte de fiducie traite de la question de l'augmentation du patrimoine fiduciaire :

« 11.2) ACTE D'AUGMENTATION

Toute personne peut accroître le patrimoine de la *Fiducie* en y versant tout immeuble, selon les objets de la présente fiducie et affectations dudit patrimoine fiduciaire.

Le transfert de tout bien immeuble au patrimoine fiduciaire doit être constaté par écrit dans un acte d'augmentation, à titre onéreux ou gratuit, et est soumis à l'appréciation du FIDUCIAIRE. »

Enfin, le transfert des biens ne crée pas une nouvelle fiducie. L'effet de l'augmentation, nous dit le *Code civil*, est d'opérer confusion entre le patrimoine de la fiducie et les biens qui lui sont transférés au moyen de l'acte d'augmentation¹⁴⁶. Les biens ainsi nouvellement versés dans le patrimoine fiduciaire s'ajoutent à ceux qui s'y trouvaient déjà pour en faire partie intégrante.

¹⁴⁶ J. BEAULNE, *op. cit.*, note 137, pp. 250 et 251.

Conclusions sur la fiducie d'utilité sociale

La création d'une fiducie d'utilité sociale est certainement une voie très intéressante afin d'atteindre les objectifs généralement recherchés par les acteurs de l'intendance privée. Nous croyons que la plus grande force de cette institution réside dans la simplicité avec laquelle il est possible d'affecter les biens devant constituer le patrimoine fiduciaire à une destination perpétuelle – la conservation – et dans le fait qu'il est possible d'imposer un cadre de gestion très précis auquel le fiduciaire devra s'astreindre quant à l'administration de ce patrimoine.

Il faut en effet consulter la table des matières de l'acte de la *Fiducie Écosystèmes Lanaudière* à propos de l'article 10 concernant la gouvernance du capital immobilier de la fiducie pour constater l'ampleur des activités couvertes par cette fiducie :

- 10) GOUVERNANCE DU CAPITAL IMMOBILIER DE LA FIDUCIE
 - 10.1) DÉTERMINATION AB INITIO DE LA DESTINATION DES BIENS CONSTITUANT LE CAPITAL IMMOBILIER
 - 10.2) MESURES DE PROTECTION DU CAPITAL IMMOBILIER DE CONSERVATION
 - 10.2.1) Principes cardinaux
 - 10.2.2) Mesures particulières
 - 10.3) MESURES DE CONSERVATION, AMÉNAGEMENTS ET GOUVERNANCE
 - 10.3.1) Conservation et mise en valeur des caractéristiques patrimoniales
 - 10.3.2) Exploitation des ressources forestières
 - 10.3.3) Exploitation des ressources fauniques
 - 10.3.4) Exploitation du potentiel agricole ou acéricole
 - 10.3.5) Aménagement et stabilisation des rives
 - 10.3.6) Activités écotouristiques, récréatives ou éducatives
 - 10.3.7) Évaluation écologique et acquisition de connaissances scientifiques
 - 10.3.8) Entretien des aménagements et constructions
 - 10.3.9) Limitation des activités
 - 10.4) MESURES PARTICULIÈRES PRÉVUES À UN ACTE D'AUGMENTATION
 - 10.5) GOUVERNANCE DU CAPITAL IMMOBILIER NON DESTINÉ À LA CONSERVATION
 - 10.6) PLAN DE GESTION

En fait, notre conception de la fiducie d'utilité sociale nous amène à privilégier cet outil juridique afin de permettre l'*enracinement dans la collectivité* des enjeux de conservation et favoriser l'approche par concertation à propos de ces enjeux. Le modèle de FUS proposé pour Lanaudière est très illustratif de cette conception puisque la composition du collège fiduciaire propose de puiser à travers différents secteurs socio-économiques les fiduciaires de la FUS.

Ces secteurs électoraux sont les suivants :

- secteur municipal;
- secteur communautaire;
- secteur citoyen;
- secteur agro-forestier;
- secteur du tourisme, commerce et industrie;
- secteur institutionnel; et
- secteur gouvernemental.

Il est souhaitable que la composition du collège fiduciaire, puisant ses membres dans ces divers secteurs électoraux, favorise la pluralité des points de vue, étant cependant entendu que les membres du collège fiduciaire doivent d'abord et avant tout veiller aux meilleurs intérêts de la FUS. À ce sujet, d'ailleurs, l'article 16.3 de l'acte de fiducie exige que toute personne désirant exercer la charge de fiduciaire fasse montre d'un intérêt pour la conservation et la mise en valeur des milieux naturels, ainsi que la motivation requise pour l'administration de la FUS. L'article 16.6, pour sa part, ajoute que toute personne siégeant au collège fiduciaire agit « à titre personnel, sans représenter aucune personne morale, ministère, municipalité ou tout autre organisme ». Toutefois, « une personne agissant comme fiduciaire peut faire part au collège fiduciaire des intérêts et positions du secteur ou de l'organisme dont il est issu. Le collège fiduciaire peut disposer comme bon lui semble des propos qui lui sont ainsi présentés. » (art. 16.6, al. 2).

Il est aussi notable que la création d'une FUS puisse *fédérer* les enjeux de conservation sur son territoire d'intervention, notamment en donnant des moyens d'actions à de plus petits organismes de conservation qui, regroupés sous le chapeau de la FUS, peuvent accéder à de plus grands moyens financiers, techniques, scientifiques ou autres.

Pour notre part, s'il n'existe pas d'outil permettant absolument la protection des caractéristiques patrimoniales pour le futur, nous estimons que la FUS est certainement actuellement l'outil le plus puissant qui nous est offert dans le cadre de notre droit civil. Relativement nouveau et peu utilisé jusqu'à présent, nous pensons que la FUS possède un intéressant potentiel en matière de protection des caractéristiques patrimoniales.

3.2.3.4) La protection du paysage

Définir le paysage

Le paysage est :

- partie d'un pays que la nature offre à l'observateur;
- un espace suscitant une émotion esthétique;
- le miroir des interactions de l'homme avec son milieu naturel;
- un assemblage d'écosystèmes en interaction.

En fait, on peut trouver autant de définitions de la notion de « paysage » qu'il y a d'auteurs qui s'intéressent à cette question. Ce qui faisait dire à Luginbühl : « Le paysage ne recouvre [...] pas une seule signification ni une seule manière de le saisir. [...] il reste difficile de s'entendre sur une définition unique. »¹⁴⁷

Pour le Groupe Viau,

« Les diverses conceptions connues du paysage convergent cependant vers une vision plus holistique, où le paysage se confond à une organisation vivante, complexe et évolutive, qui tient compte des dimensions concrète, visible et symbolique du milieu. »¹⁴⁸

Peu importe la définition à laquelle on adhère, tous les commentateurs s'accordent pour dire qu'il n'y a pas de paysage sans observateur.

La désignation de « paysage humanisé » de la Loi sur la conservation du patrimoine naturel

L'article 2 de la *Loi sur la conservation du patrimoine naturel*, pour sa part, définit le statut de paysage humanisé de la façon suivante :

« «paysage humanisé»: une aire constituée à des fins de protection de la biodiversité d'un territoire habité, terrestre ou aquatique, dont le paysage et ses composantes naturelles ont été façonnés au fil du temps par des activités humaines en harmonie avec la nature et présentent des qualités intrinsèques

¹⁴⁷ Yves LUGINBÜHL, directeur de recherche en matière de paysage au *Centre national de recherche scientifique* (CNRS). cité dans Gérald DOMON, Gérard BEAUDET et Martin JOLY, *Évolution du territoire Laurentidien - Caractérisation et gestion des paysages*, Chaire en paysage et environnement de l'Université de Montréal, Isabelle Quentin éditeur, 2000, 143 pages.

¹⁴⁸ LE GROUPE VIAU, *Méthode d'étude du paysage pour les projets de lignes et de postes de transport et de répartition - Document de synthèse*, V-P Environnement, Hydro-Québec, 1993, 26 pages et annexes.

remarquables dont la conservation dépend fortement de la poursuite des pratiques qui en sont à l'origine; »

Les auteurs Tremblay et Domon identifient les trois éléments fondamentaux de cette définition. Ainsi, un « paysage humanisé » doit :

- 1) nécessairement présenter une valeur écologique (biodiversité);
- 2) offrir une harmonie entre culture et nature;
- 3) permettre la conservation de ce paysage par la poursuite des activités humaines.¹⁴⁹

La *Loi sur la conservation du patrimoine naturel* précise le ‘mécanisme’ de protection d’un paysage humanisé aux articles 43 à 45, ainsi qu’aux articles 51 à 53 que nous reproduisons ci-après :

« **43.** Le ministre peut recommander au gouvernement de conférer au territoire ou à une partie d'un territoire mis en réserve en vertu de l'article 27 de la présente loi *un des statuts permanents de protection* suivants: réserve aquatique, réserve de biodiversité, réserve écologique ou *paysage humanisé*.

Le ministre soumet à la même occasion au gouvernement, pour approbation, le plan de conservation applicable au territoire en cause ou, s'il s'agit d'un paysage humanisé dont la gestion est confiée à une autorité municipale, la convention de protection proposée.

44. Outre les consultations du public prévues à la section I, la constitution d'une réserve aquatique, d'une réserve de biodiversité, d'une réserve écologique ou d'un paysage humanisé, ainsi que la modification de leurs limites et leur abolition sont décrétées par le gouvernement, sur proposition du ministre, sous réserve:

1° de respecter les prescriptions du chapitre VI du titre I de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (chapitre A-19.1) lorsqu'elles trouvent application sur le territoire de l'aire visée;

2° de requérir l'avis de la Commission de protection du territoire agricole du Québec lorsque les terres visées sont situées, en tout ou en partie, dans une aire retenue pour fins de contrôle ou dans une zone agricole établie en vertu de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles (chapitre P-41.1);

3° de la publication à la *Gazette officielle du Québec* d'un avis de la décision du gouvernement, accompagnée du plan de l'aire, ainsi que du plan de

¹⁴⁹ François TREMBLAY et Gérald DOMON, « Le statut de paysage humanisé au Québec », dans Philippe POULLAOUEC-GONIDEC, Gérald DOMON et Sylvain PAQUETTE, dir., *Paysages en perspective*, PUM, 2005, p. 153.

conservation ou de la convention de protection du paysage humanisé applicable.

45. Le statut permanent de protection d'un territoire, *le plan de conservation ou, le cas échéant, la convention qui lui est applicable*, ainsi que toute modification ou abrogation, prennent effet à la date de la publication du décret à la *Gazette officielle du Québec* ou à toute date ultérieure qui y est fixée.

[...]

51. *Lorsqu'une autorité municipale assume la gestion d'un paysage humanisé, le régime des activités permises ou interdites dans celui-ci est déterminé par la convention de protection du paysage humanisé conclue entre cette autorité et le ministre.*

Les termes d'une convention prévue au premier alinéa sont élaborés en collaboration avec les différents ministères et organismes gouvernementaux concernés.

52. Une convention de protection d'un paysage humanisé doit notamment prévoir:

1° la description du territoire et du milieu naturel visés;

2° les objectifs de protection et de mise en valeur du milieu naturel;

3° les moyens retenus pour atteindre ces objectifs, dont la description des mesures administratives ou réglementaires qui seront appliquées par la municipalité;

4° les obligations respectives des autorités municipales et des ministères concernés;

5° la durée de la convention, qui ne peut être inférieure à 25 ans, ainsi que les conditions pour la renouveler et pour y mettre fin.

53. *Lorsqu'un paysage humanisé ne fait pas ou ne fait plus l'objet d'une convention de protection avec une autorité municipale, le régime des activités permises ou interdites est celui prévu par le plan de conservation élaboré par le ministre, en collaboration avec les ministères et organismes gouvernementaux concernés, et approuvé par le gouvernement. Les dispositions des articles 49 et 50 s'appliquent en faisant les adaptations nécessaires.* » [Nos italiques, sauf pour le titre de la *Gazette officielle du Québec*]

De ces mesures, on retient qu'un paysage humanisé sera protégé soit par un *plan de conservation* établi par le ministre de l'Environnement ou, le cas échéant, une *convention*

conclue entre le ministre et la municipalité là où se trouve le paysage humanisé en question. Cette convention contiendra, notamment, les moyens retenus pour atteindre les objectifs de protection dudit paysage humanisé, dont la description des mesures administratives ou réglementaires qui seront appliquées par la municipalité. On comprendra que les moyens retenus par la municipalité, notamment les mesures réglementaires, seront de la nature de celles que nous avons déjà discutées, à savoir les mesures de protection prévues à la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*¹⁵⁰. Les autres intervenants intéressés à la protection d'un paysage humanisé seront invités à y participer *via* une entente de conservation qui, à notre avis, devra prendre la forme de l'une ou l'autre option de conservation que nous avons présentée dans le cadre du présent rapport de recherche juridique.

Il n'y a, à ce jour, aucun paysage humanisé formellement désigné.

La désignation de « paysage culturel patrimonial » de la Loi sur le patrimoine culturel

Dernière venue dans le *corpus* législatif québécois (en 2012), du moins pour le sujet qui nous concerne, la *Loi sur le patrimoine culturel* (R.L.R.Q., c. P-9.002 ; ci-après « *L.P.C.* ») permet au gouvernement de désigner légalement un « paysage culturel patrimonial » (art. 17 à 25 *L.C.P.*). Ce statut se définit comme étant (art. 2) :

« tout territoire reconnu par une collectivité pour ses caractéristiques paysagères remarquables résultant de l'interrelation de facteurs naturels et humains qui méritent d'être conservées et, le cas échéant, mises en valeur en raison de leur intérêt historique, emblématique ou identitaire; »

Une demande de désignation d'un paysage culturel patrimonial doit être présentée au ministre de la Culture et des Communications par toutes les MRC, municipalités locales, et les communautés métropolitaines dont le territoire inclut le paysage visé (art. 18 *L.P.C.*).

Après avoir pris l'avis du Conseil du patrimoine culturel du Québec, le ministre décide si cette demande se qualifie. Dans l'affirmative, un « plan de conservation » doit être élaboré par les demandeurs et approuvé par le ministre. Le ministre peut alors recommander au gouvernement de désigner par décret le paysage culturel patrimonial. Cette désignation est inscrite au Registre du patrimoine culturel.

Le plan de conservation doit être mis en œuvre par les autorités municipales à l'aide des divers outils de réglementation et de planification à leur disposition en vertu de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*. Le régime des activités permises est prévu dans le plan de conservation.

¹⁵⁰ Voir, à ce sujet, notre discussion sur « L'incontournable et nécessaire intervention des municipalités », *supra*, pp. 25 et suiv.

Cette désignation ayant été établie en automne 2012, à l'occasion de l'entrée en vigueur de la *Loi sur le patrimoine culturel*, il n'y a encore aucune désignation de paysage culturel patrimonial en vigueur au Québec.

La protection du paysage est une « entreprise communautaire »

Le paysage est un *bien commun*, au sens civil du terme, soit un *res communis*. L'article 913, al. 1 C.c.Q. indique en effet :

« **913.** Certaines choses ne sont pas susceptibles d'appropriation; leur usage, commun à tous, est régi par des lois d'intérêt général et, à certains égards, par le présent code. »

La *charte du paysage*, dont le Conseil du paysage québécois fait la promotion, est illustrative de ce statut de bien commun que porte le paysage. Ainsi, au sens où l'entend le Conseil, la charte du paysage est un engagement public qui lie ses signataires au contenu du document de charte. Le Conseil explique :

« chaque signataire s'engage volontairement à être partenaire d'un projet collectif, précisé dans la charte de paysage. En tant que signataire, il participe à son application. Il s'engage moralement à en respecter les objectifs, les orientations, les priorités et les moyens d'action. Il s'engage à assumer les responsabilités qui lui incombent. La charte de paysage n'est pas qu'une simple déclaration de principes. Du fait de l'engagement des signataires, la charte de paysage est un document public. »¹⁵¹

Autrement dit, une charte du paysage est :

- une démarche volontaire découlant d'une initiative du milieu ;
- un processus global et opérationnel basé sur la connaissance du territoire, la définition d'un projet et l'élaboration d'un plan d'action ;
- une réflexion collective où divers intervenants se concertent pour déterminer les modalités d'application territoriales destinées à protéger et mettre en valeur le paysage.

Il se dégage de ce qui précède, que la protection d'un paysage appelle l'engagement de la collectivité et un maillage entre les pouvoirs publics et les acteurs de l'intendance privée. Nous constatons également que toutes les mesures de protection du paysage font invariablement appel à la conclusion d'une *entente*, d'une *charte* ou autres *conventions*. Tous ces termes sont, au sens du *Code civil*, des contrats.

¹⁵¹ CONSEIL DU PAYSAGE QUÉBÉCOIS, *Guide du paysage - Un outil pour l'application d'une charte du paysage*, 2002; site Internet : www.paysage.qc.ca.

Par conséquent, nous sommes d'avis que les intervenants intéressés à la protection du paysage devront :

- prendre conscience de l'*éclatement* des concepts juridiques permettant d'arriver à un résultat concluant;
- savoir utiliser adéquatement les outils juridiques existants dans un *maelström* chaque fois différent, chaque fois renouvelé;
- favoriser la prise en charge collective, c'est-à-dire par les *stakeholders* concernés.

C'est pourquoi, par exemple, il nous appert que, sans en avoir reçu officiellement la désignation, certains paysages sont des paysages humanisés protégés.

Nous prendrons pour exemple, pour illustrer notre propos, l'organisme Éco-Nature de Laval qui, par ses actions de conservation, crée, gère et accroît la superficie du Parc de la Rivière des Mille-Îles, sur la rivière du même nom. Éco-Nature travaille ce projet de longue haleine avec les villes et MRC riveraines de la rivière des Mille-Îles. En aménageant des accès au cours d'eau, Éco-Nature permet aux gens d'atteindre, depuis le cours d'eau, une panoplie de paysages auxquels ils n'auraient pas accès depuis la rive.

Éco-Nature gère aussi le *Refuge faunique de la rivière des Mille-Îles*, créé par le ministre responsable de la faune en vertu de l'article 22 de la *Loi sur la conservation et la mise en valeur de la faune*. Ce refuge faunique, s'il a d'abord pour vocation « de préserver l'intégrité d'un habitat faunique d'importance, reconnu à l'échelle régionale ou provinciale pour sa productivité faunique, sa densité et la diversité faunique qu'il renferme »¹⁵², participe également à la protection d'un paysage humanisé.

En fait, le territoire du Parc de la rivière des Mille-Îles, protégé en 1998, est constitué de dix îles couvrant 26,2 hectares de terres privées appartenant aux villes de Laval et de Rosemère et à l'organisme Éco-Nature, ce dernier étant responsable de la gestion du site.¹⁵³

¹⁵² Source : site Internet d'Éco-Nature, www.parc-mille-iles.qc.ca/refuge-faunique (site consulté le 28 juin 2013).

¹⁵³ *Ibid.*

3.3) Compendium des exemples de projets des organismes de conservation

3.3.1) Présentation de projets

Titre du projet : McCall (Projet d'acquisition de terre et de servitude réelle et perpétuelle de conservation réalisé en zone agricole)							
	Ville	Organisme	Propriétaire privé	Fédéral	Provincial	CMM	Résultat
Projet initié par		X					Inclus dans le cadre du Fonds Vert
Outil de conservation phase 1		Achat en plein titre d'une partie d'une terre agricole Superficie: 9,59 ha Coût: 36 442 \$ JVM ¹⁵⁴ : 36 442 \$			Clause à l'acte en faveur du MDDEFP interdisant l'aliénation ou la vocation du territoire à des fins autres que la conservation	Boisé d'intérêt ciblé par la CMM	Destination perpétuelle de l'immeuble à des fins de conservation L'acquisition de cette propriété permet la mise en place d'une servitude de conservation sur plus de 450 hectares de forêts
Outil de conservation phase 2		Achat (vente à rabais) d'une servitude de conservation de terre en zone agricole Superficie: 622 ha Coût: 100 000 \$ JVM: 747 245 \$	Vente à Rabais	Crédit d'impôt applicable	Crédit d'impôt applicable Clause à l'acte en faveur du MDDEFP interdisant l'aliénation ou la vocation du territoire à des	Boisé d'intérêt ciblé par la CMM	Restriction d'usage au droit de propriété compatible pour maintien en pâturage en conformité au plan de conservation et au zonage agricole Protection du paysage

¹⁵⁴ JVM : juste valeur marchande.

Titre du projet : McCall (Projet d'acquisition de terre et de servitude réelle et perpétuelle de conservation réalisé en zone agricole)							
	Ville	Organisme	Propriétaire privé	Fédéral	Provincial	CMM	Résultat
					fins autres que la conservation		
Outil de conservation phase 3	Exemption fiscale, <i>Loi sur la fiscalité municipale</i>	Établissement d'une réserve naturelle à perpétuité			Loi sur la conservation du patrimoine naturel		Garantit la pérennité de l'investissement Garantit la pérennité des attraits naturels
Outil de conservation phase 4		Mise en œuvre du Plan de gestion Rapport de suivi annuel pour valider respect des restrictions à usage	Respect du plan de gestion et des restrictions à usage de la servitude				Gestion assurée par propriétaire privé et organisme
Financement			Donation de terre et d'argent	X	X		Mise en place d'un fonds de dotation
Catégorie UICN					X		Inscription au Registre des aires protégées Contribue à l'atteinte des objectifs municipaux, provinciaux, fédéraux.

Protection perpétuelle de la propriété qui contribue à l'établissement d'un réseau d'espaces boisés de valeur écologique à l'échelle de l'aire naturelle de la communauté métropolitaine de Montréal.

Écosystèmes fragiles abritant plusieurs espèces en situation précaire et jouant un important rôle écologique par leurs actions filtrantes et régulatrices.
Fonds de dotation.

Le nichoir (Rigaud) (Projet d'acquisition de terre et de servitude réelle et perpétuelle de conservation réalisé en zone agricole)							
	Ville	Organisme	Propriétaire privé	Fédéral	Provincial	CMM	Résultat
Projet initié par			X				
Outil de conservation phase 1		Acquisition par voie de donation de terre					Acquisition de terre et bâtiments nécessaires à la mission du centre de réhabilitation aviaire Le nichoir.
Outil de conservation phase 2	Transfert par l'organisme de 100 % des titres de propriété à la ville	Clause à l'acte en faveur de l'organisme interdisant l'aliénation ou la vocation du territoire à des fins autres que la mise en valeur du Nichoir.					Favoriser la construction d'un nouveau centre de réhabilitation aviaire Le Nichoir
Outil de conservation phase 3		Bail emphytéotique en faveur du centre aviaire Le Nichoir					Maintien de la mission du centre de réhabilitation aviaire
Financement	X	X		X	X		
Catégorie UICN					X		Inscription au Registre des aires protégées Contribue à l'atteinte des objectifs municipaux, provinciaux, fédéraux.

Falaise de Prévost/ Piedmont/ (Projet d'acquisition de terre et de servitude réelle et perpétuelle de conservation réalisé en zone agricole)							
	Ville	Organisme	Propriétaire privé	Fédéral	Provincial	Société québécoise oiseaux (SQO)	Résultat
Projet initié	X	X					Acquisition en partenariat financier Ville, Organisme et résidents des municipalités bénéficiant du territoire
Outil de conservation phase 1		Achat en plein titre d'un territoire Superficie: 459 ha Coût: 4M \$ JVM: 4M \$			Clause à l'acte en faveur du MDDEFP interdisant l'aliénation ou la vocation du territoire à des fins autres que la conservation		Protection des falaises Protection de l'habitat du faucon pèlerin Protection du paysage
Outil de conservation phase 2		Établissement d'une servitude de conservation réelle et perpétuelle en faveur d'un terrain voisin propriété de la SQO (Société québécoise de protection des Oiseaux)				Clause à l'acte en faveur de la SQO interdisant l'aliénation ou la vocation du territoire à des fins autres que la conservation	Ajoute une garantie supplémentaire de protection perpétuelle à des fins de conservation du territoire
Outil de conservation phase 3	Exemption fiscale, Loi sur la fiscalité municipale (RLRQ)	Établissement d'une réserve naturelle à			Superficie 110 ha Coût: 217 000 \$ JVM: 226,000 \$		Création de la réserve naturelle Alfred-Kelly

	c. F-2.1)	perpétuité					
Falaise de Prévost/ Piedmont/ (Projet d'acquisition de terre et de servitude réelle et perpétuelle de conservation réalisé en zone agricole)							
	Ville	Organisme	Propriétaire privé	Fédéral	Provincial	Société québécoise oiseaux (SQO)	Résultat
Outil de conservation phase 4	Bail de location à du territoire						Permet à la ville d'assurer la mise en valeur du territoire et de favoriser l'accès aux citoyens
Outil de conservation Phase 5	Création d'un comité de gestion	Création d'un comité de gestion					Planifier et assurer la mise en œuvre d'un plan directeur
Financement	X	X		X	X	X	Campagne de financement réalisée avec Ville, citoyens, organismes gouvernementaux et autres Mise en place d'un fonds de dotation
Catégorie UICN							Inscription au Registre des aires protégées C Contribue à l'atteinte des objectifs municipaux, provinciaux, fédéraux .

Contribue à la la protection des falaises de Piedmont et Prévost, ainsi que des écosystèmes avoisinants. Un total de 459 hectares sera protégé à perpétuité pour le bénéfice de plusieurs espèces en péril et assurera la préservation d'un paysage d'une grande valeur à l'échelle de la région.
 Élément exceptionnel du paysage. Intérêt écologique de la diversité et de l'agencement des habitats qu'on y retrouve favorisant ainsi la présence de plusieurs espèces d'oiseaux de proies. Il a d'ailleurs été démontré qu'elles étaient visitées par 22 des 27 espèces d'oiseaux de proie présentes au Québec.
 Mise en oeuvre d'un comité de gestion et de l'adoption d'un plan directeur avec Villes, organismes du milieu, groupe d'usagers, citoyens, ministères.

Mise en place d'un fonds de dotation.

Pettigrew (Projet d'acquisition de terre et de servitude réelle et perpétuelle de conservation réalisé en zone agricole)							
	Ville	Organisme	Propriétaire privé	Fédéral	Provincial	CMM	Résultat
Projet initié		X					
Outil de conservation phase 1		Acquisition par voie de donation d'un territoire Superficie : 7 ha			Clause à l'acte en faveur du MDDEFP interdisant l'aliénation ou la vocation du territoire à des fins autres que la conservation		
Outil de conservation phase 2		Achat en plein titre d'un territoire. Superficie : 110 ha Coût: 217 000 \$ JVM: 226 000 \$			Clause à l'acte en faveur du MDDEFP interdisant l'aliénation ou la vocation du territoire à des fins autres que la conservation		Achat à rabais.
Outil de conservation phase 3	<i>Loi sur la fiscalité municipale</i>	Obtention du statut de réserve naturelle			Application de la <i>Loi sur la conservation du patrimoine naturel</i>		Établissement de la réserve naturelle du Mont-Rougemont Assure la pérennité du don et des attraits naturels Destination perpétuelle du territoire à des fins de conservation

Pettigrew (Projet d'acquisition de terre et de servitude réelle et perpétuelle de conservation réalisé en zone agricole)							
	Ville	Organisme	Propriétaire privé	Fédéral	Provincial	CMM	Résultat
Outil de conservation phase 4	Copropriété 50 % MRC Vallée-du-Haut Richelieu	Copropriété 50 % Organisme de conservation					MRC devient propriétaire Bénéficie expertise de l'organisme Accessibilité
Outil de conservation Phase 5		Mise en œuvre du plan de gestion					Gestion et mise en valeur du territoire confiée à un organisme de conservation Accessible au public
Financement		X	X	X	X	Entente CMM	
Catégorie UICN							Inscription au Registre des aires protégées Contribue à l'atteinte des objectifs municipaux, provinciaux, fédéraux.

Territoire reconnu comme refuges d'un des derniers grands boisés de la plaine du Saint-Laurent. Territoire caractérisé par des érablières à sucre matures ou d'âge moyen à caryer cordiforme et tilleul d'Amérique, un peuplement restreint au sud du Québec et reconnu comme forêt-refuge d'espèces menacées. Six plantes susceptibles d'être désignées menacées ou vulnérables ont été inventoriées sur la propriété. Acquisition de 7 hectares qui a provoqué un effet de levier pour obtenir d'autres initiatives en conservation.

Îles des Rapides de Lachine/ Bassin de Chambly
(Projet d'acquisition de terre et de servitude réelle et perpétuelle de conservation réalisé en zonage zone ? agricole)

	Ville	Organisme	Propriétaire privé	Fédéral	Provincial	CMM	Résultat
Projet initié		X			X		
Outil de conservation phase 1		Acquisition de terrains suivant deux donations par Hydro- Québec Superficie: Îles Rapides de Lachine 62 ha JVM: 1,3 M\$ Lit de la Rivière Richelieu Bassin de Chambly: 15 km					Protection de la deuxième plus grande héronnière située au cœur des Rapides de Lachine
Outil de conservation phase 2	<i>Loi sur la fiscalité municipale</i>	Établissement de la réserve naturelle des Îles- des-Rapides-de- Lachine Établissement d'un refuge faunique en application de la <i>Loi sur la conservation et la mise en valeur de la faune</i>			<i>Loi sur la conservation du patrimoine naturel</i> <i>Loi sur la conservation et la mise en valeur de la faune</i>		Assure la pérennité du don et des attraits naturels Destination perpétuelle du territoire à des fins de conservation

Îles des Rapides de Lachine/ Bassin de Chambly (Projet d'acquisition de terre et de servitude réelle et perpétuelle de conservation réalisé en zonage zone ? agricole)							
	Ville	Organisme	Propriétaire privé	Fédéral	Provincial	CMM	Résultat
Outil de conservation phase 3		Entente de gestion avec l'Association des propriétaires de chalets					Accès Mise en valeur
Financement			Donation de terrains			Entente CMM	Partenariat public / privé Fiscalité
Catégorie UICN							Inscription et comptabilisation au Registre des aires protégées et au registre du Refuge faunique

3.3.2) *Les leçons tirées par les organismes de conservation à même leurs expériences*

« Aujourd’hui tous font le même constat : Le meilleur outil de conservation est « le partenariat » » (Canards Illimités)

Bien que les règles de base soient uniformes pour tous, chaque organisme de conservation a ses modèles et ses façons de faire. Mais comme le monde de la conservation est encore relativement petit au Québec, le partage de l’information et de l’expérience est privilégié car le but commun est au bénéfice de l’environnement! On remarque d’ailleurs que chaque organisme se développe « une niche » que ce soit par sa mission, sa localisation, son rayon d’action. Le territoire à protéger est si grand qu’il n’est pas rare de voir les organismes se partager les secteurs ou même d’observer une complémentarité dans les actions sur un même site.

Illustration : l’île Saint-Bernard – l’amalgame des outils et parties intéressées

Située à Châteauguay, l’île Saint-Bernard appartenait aux Sœurs Grises depuis 245 ans. Leur propriété se divisait en trois parties. Le tertre, où l’on retrouve les bâtiments et les stationnements; la Commune, sur la terre ferme de l’autre côté du pont; et la partie de l’île où se situent des aménagements fauniques. En 1993, la Fondation de la Faune, mandatée par les partenaires du Plan conjoint des habitats de l’Est (PCHE), signe une entente de 40 ans avec les Sœurs pour l’usage et l’aménagement d’une partie de l’île et de la Commune. À cette entente était intervenue la Ville de Châteauguay qui détenait déjà un bail emphytéotique depuis 1965 sur la commune pour un parc public. En 1994, Canards Illimités signe une entente de 21 ans avec la Fondation de la Faune pour réaliser des aménagements fauniques, et Héritage Saint-Bernard, un organisme local, devient le gestionnaire officiel du site. À l’époque, le gouvernement a accepté de nommer le territoire « refuge faunique Marguerite-d’Youville » à titre symbolique, puisque sans réglementation.

En 2009, les Sœurs Grises mettent en vente l’ensemble de leurs propriétés à Châteauguay. Malgré les ententes existantes, un doute s’installe quant à la possibilité de voir arriver un nouveau joueur privé, promoteur, qui remplacerait les Sœurs. Certaines parcelles sont constructibles, étant non couvertes par une entente de conservation. Le conseil municipal nouvellement élu affiche cependant une volonté de maintenir la vocation de l’île. La valeur municipale de la portion visée par les partenaires (le refuge) est de 2,4 M\$. En 2010, Canards Illimités (ci-après « CI ») acquiert le refuge et la Commune pour moins de la moitié de cette valeur. La ville fera l’acquisition du tertre par la suite. Le financement de l’acquisition par CI provenait d’une entente de partenariat financier avec le ministère des Ressources naturelles et de la Faune de l’époque et d’un programme fédéral. CI conservera une parcelle représentative comme fonds dominants (5 ha) et transférera le reste de la propriété (214 ha) au ministère maintenant devenu des Ressources naturelles ou au MDDEFP pour la création d’un refuge faunique officiel. Actuellement, la mise en valeur et la gestion du site est effectuée par le groupe local Héritage St-Bernard, ce qui fait de ce projet un bel exemple de partenariat tous azimut.

4) Conclusion

4.1) Réponses spécifiques aux questions de la CRÉ de Montréal

À cette étape du rapport de recherche juridique, et en guise de conclusion, nous voulons reprendre les 12 questions formulées par la CRÉ de Montréal et compléter, lorsqu'il y a lieu, les réponses que nous avons déjà fournies dans le corps du texte.

4.1.1) *Quels sont les outils juridiques pour protéger des territoires dans un contexte urbain ?*

Les options de conservation ne font pas acception du contexte géographique dans lequel elles sont appelées à être utilisées. Que le projet ait lieu dans un contexte urbain, péri-urbain, rural, agricole, de villégiature, forestier ou autre, les options de conservation sont malléables, adaptables, diverses, simples ou complexes.

Toutes les options de conservation présentées dans cet ouvrage sont donc susceptibles d'être utilisées dans le contexte urbain de l'île de Montréal.

Tel que nous avons eu l'occasion d'en discuter, il n'y a pas de bonnes ou de moins bonnes options de conservation, il n'y a que des options plus appropriées que d'autres *en fonction des objectifs du projet de conservation*. En fait, là est la première question à laquelle il doit être répondu au préalable de chaque projet : quels sont les objectifs poursuivis? Il appartient ensuite au conseiller juridique mandaté d'évaluer et proposer l'option ou les options de conservation les plus appropriées suivant la nature du projet et ses objectifs.

Il ne saurait donc y avoir de recette unique, même si certaines options de conservation sont plus usitées que d'autres. Mais, il n'y a pas lieu d'en négliger aucune, d'autant plus que nous réalisons que plusieurs projets sont souvent le résultat de l'amalgame de plusieurs options de conservation, utilisées par une multitude de parties intéressées.

Illustration : l'agrandissement du parc-nature du Ruisseau de Montigny par la conclusions de baux

Afin d'agrandir son parc-nature du Ruisseau de Montigny et de développer son réseau de sentiers, la Ville de Montréal a contracté des baux avec différents propriétaires fonciers. Par exemple, le Cégep Marie-Victorin et l'hôpital Rivière-des-Prairies lui ont cédé des

baux de 25 ans, sans frais¹⁵⁵. En contrepartie, la Ville a conçu les plans et devis pour des aménagements, s'est chargée de les réaliser, puis d'entretenir et de surveiller ces portions de son parc-nature. Elle a également pris à sa charge les frais administratifs de ce projet. Ces institutions y trouvent leur bénéfice puisqu'elles ont ainsi accès à des milieux utilisés par leur clientèle, autant les étudiants, les professeurs que le personnel soignant et les patients.

De façon similaire, le ministère des Transport du Québec, propriétaire de nombreux terrains en bordure de l'autoroute 25, a octroyé un permis d'occupation à la Ville, renouvelable tous les cinq ans, permettant de construire deux des six buttes qui ont ainsi été aménagées dans le parc-nature.¹⁵⁶

4.1.2) *Quelles sont les spécificités, les qualités et le champ d'application de chacun ?*

Nous avons suffisamment présenté, dans le cadre du présent rapport de recherche juridique, les spécificités, qualités et champ d'application des différentes options de conservation.

Nous ajouterons simplement, à ce stade, qu'on ne doit pas cantonner les options de conservation dans un champ d'application particulier. Il y a en effet toujours place à l'innovation, sans pour autant dénaturer les outils juridiques pour leur faire jouer un rôle qui n'est pas le leur.

Il faut constamment garder à l'esprit, par exemple, que la servitude *réelle* de conservation doit être établie au bénéfice du fonds dominant; un service foncier écologique¹⁵⁷ doit en effet être rendu par le fonds servant au fonds dominant. Les premières servitudes que nous avons eu l'occasion d'étudier, il y a maintenant quelques années, comportaient le défaut d'imposer la protection de caractéristiques patrimoniales se trouvant sur le fonds servant sans préciser en quoi la protection de ces caractéristiques patrimoniales rendaient un service foncier au bénéfice du fonds dominant. Il n'est donc pas suffisant de désigner un fonds servant et un fonds dominant pour se convaincre de la validité d'une servitude de conservation; l'enjeu de la rédaction d'un tel acte de servitude réside bien souvent dans la rigueur mise à la description du service foncier écologique libellé au sein même de l'acte de servitude.

Rappelons enfin que ces détails sont d'une importance capitale pour qui prétend assurer la protection de caractéristiques patrimoniales pour la perpétuité.

¹⁵⁵ Il serait probablement plus juste, ici, de qualifier l'entente d'un « prêt à usage » puisque, formellement, le bail exige le paiement d'un loyer. Mais nous nous en tiendrons aux termes utilisés par les partenaires dans le cadre de ce projet.

¹⁵⁶ Source : BOUCHER, I. et FONTAINE, N., *op. cit.*, note 51.

¹⁵⁷ Revoir la discussion sur cette notion, *supra*, pp. 61 et suivantes.

4.1.3) *Quelles sont les caractéristiques nécessaires (superficies, usages, etc.) des territoires sur lesquels ces outils pourraient s'appliquer ?*

En principe, les options de conservation tirées de l'intendance privée ne sont pas influencées par les superficies et permettent une panoplie d'usages.

Cela dit, rappelons quelques balises.

Nous sommes d'avis que le fonds dominant, dans le cadre d'une servitude réelle de conservation, doit présenter une superficie suffisante pour justifier scientifiquement (et juridiquement) la création de la servitude. Déjà, la jurisprudence a refusé de reconnaître la validité de servitude s'appliquant à un fonds dominant d'une superficie d'un mètre carré (1 m²). Pour notre part, à chaque projet, nous nous interrogeons sur la suffisance de la superficie du fonds dominant proposé eu égard aux services fonciers écologiques rendus par le fonds servant. Chaque projet doit donc être étudié au mérite.

Toujours sur les servitudes de conservation, rappelons également qu'elles devront être rédigées en termes d'obligation *de ne pas faire* ou de *laisser faire*. Le droit des servitudes est en effet plutôt réfractaire aux obligations *positives* de *faire* quelque chose. De même en va-t-il, à notre avis, des limites de la désignation de « réserve naturelle » selon la *Loi sur la conservation du patrimoine naturel*; si on cherche à s'assurer de la validité de nos actions de conservation dans la perpétuité, on évitera d'inclure dans l'entente prévue à l'article 57 de cette loi des obligations positives de faire.

Un mot, également, sur la portée du paragraphe 12.1 du deuxième alinéa de l'article 113 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*. Rappelons que cette disposition permet de « régir ou restreindre la plantation ou l'abattage d'arbres afin d'assurer la protection du couvert forestier et de favoriser l'aménagement durable de la forêt privée ». Encore faut-il qu'il y ait véritablement une forêt à protéger. Telle fut la conclusion de la Cour supérieure dans l'affaire *Jetté c. Carignan (Ville de)*, en 2012, alors que le Tribunal déclarera la nullité du règlement municipal sensé protéger une bande boisée de 9 mètres de large !

Le Tribunal expose succinctement les faits :

« La bande de 9 mètres crée par les Règlements est longue de 2,5 km et longe les arrières-lots des terrains résidentiels de la rue Lareau à Carignan. Elle sépare deux zones résidentielles. Bien que son titre puisse suggérer son objet, soit la conservation d'un « couvert forestier », la moitié de la longueur de cette bande n'est aucunement boisée. L'autre moitié présente une forêt sans valeur particulière. »¹⁵⁸

¹⁵⁸ *Jetté c. Carignan (Ville de)*, 2012 QCCS 607, par. 5.

Devant ces faits, le Tribunal n'est pas dupe :

« L'article 113 al. 12.1 de la Loi permet à la Ville de régir ou restreindre la plantation ou l'abattage d'arbres dans le but précis de préserver le couvert forestier et de favoriser l'aménagement durable de la forêt privée. *Encore faut-il que cette forêt existe.* »¹⁵⁹ [Nos italiques]

Et de conclure :

« Toutefois, dans le contexte particulier de la présente affaire et en l'absence d'une preuve contraire, il n'y a pas de connexité entre les visées des lois applicables et la réalité des faits. *Il n'y a pas de forêt ou de milieu forestier au sens large à protéger.* Il n'est pas possible de voir et de comprendre les motivations de la Ville au moment d'adopter ces Règlements. Plus encore, aucune explication ne permet de comprendre en quoi ils profiteront au bien-être général ou créeront une zone accessible à l'ensemble des citoyens. »¹⁶⁰ [Nos italiques]

Nous partageons entièrement cette conclusion et ne saurions recommander à une municipalité d'emprunter la voie qu'avait choisie la Ville de Carignan dans ce dossier.

4.1.4) Comment ces outils peuvent-ils contribuer à l'atteinte de l'objectif d'accroître la superficie et la viabilité écologique des territoires, ainsi qu'établir des corridors verts efficaces ?

Les options de conservation que nous avons présentées dans le cadre du présent ouvrage offrent fiabilité et validité. L'usage plus courant qui en est fait depuis maintenant plus de 20 ans est gage de la valeur de ces outils juridiques dans le monde de la conservation.

Ajoutons de plus que les options de conservation relevant d'un démembrement du droit de propriété (servitude, usufruit, emphytéose) ou d'une modalité dudit droit de propriété (la copropriété et la propriété superficière) peuvent s'inscrire dans la pérennité, sinon la perpétuité. La fiducie d'utilité sociale, dans la mesure où elle redéfinit l'exercice du droit de propriété, s'inscrit aussi dans la perpétuité.

Maintenant, nous sommes d'avis que la diversité des options de conservation et le fait qu'elles peuvent donc, en raison de cette diversité, trouver application dans plusieurs situations différentes, favorisent l'accroissement des superficies protégées et la viabilité écologique des territoires ainsi protégés.

¹⁵⁹ *Id.*, par. 16.

¹⁶⁰ *Id.*, par. 20.

4.1.5) *Comment peuvent-ils compléter les outils de conservation à la disposition des gouvernements ?*

Cette question complète la précédente.

La complémentarité des options de conservation présentées tout au long de cet ouvrage s'inscrit en filigrane des interventions de l'État, fût-il fédéral, provincial ou municipal. Les dernières années ont montré les limites de l'action étatique, notamment en raison de la raréfaction des ressources, entre autres financières.

Le mouvement d'intendance privée a notamment pris naissance comme une réponse à l'*inaction* relative de l'État et pris le relais là où ce dernier n'agissait pas. Si, au départ, nous pouvions observer une dichotomie entre les interventions de l'intendance publique et celles de l'intendance privée, celle-ci tend à s'amenuiser tant les partenariats se multiplient, particulièrement entre les municipalités et les organismes de conservation.

4.1.6) *Comment ces outils s'appliquent-ils dans le temps ?*

Quant aux options de conservation dérivées de l'intendance privée, rappelons qu'elles se déclinent en deux grandes familles, soit celles reposant sur les *obligations personnelles* (déclaration d'intention, bail, entente de gestion, etc.) et celles reposant sur les *droits réels*, donc l'exercice du droit de propriété ou de ses démembrements (notamment les servitudes).

C'est la nature de l'option de conservation qui déterminera sa durée. Par exemple, le *Code civil* limite la durée du bail et de l'emphytéose à 100 ans. Les ententes reposant sur les obligations personnelles seront généralement *viagères*, c'est-à-dire qu'elles vaudront pour la durée de la personne qui s'est engagée; généralement, ces ententes peuvent être renouvelées à leur terme.

L'exercice de droits réels peut, par ailleurs, s'inscrire dans la perpétuité. Ainsi en va-t-il, notamment, de la servitude ou de la fiducie d'utilité sociale.

Enfin un mot sur la pérennité de la réglementation municipale. Si les règlements municipaux, notamment ceux d'urbanisme, s'inscrivent dans la longévité, il y a lieu de constater qu'ils ne sont pas gages de perpétuité. En fait, il existe un principe de droit public selon lequel il n'est pas possible de lier pour le futur le pouvoir de réglementation d'un conseil municipal. Par conséquent, il n'est pas possible de 'geler' la destination d'une partie de territoire seulement *via* la réglementation municipale. L'ajout d'une servitude de conservation par-dessus une réglementation de zonage restrictive destinée à protéger un milieu naturel (un zonage de « conservation ») sera donc une stratégie intéressante pour

‘sécuriser’ davantage la protection d’un territoire. C’est la technique que nous appelons du ‘double cadenas’ ou des ‘couches multiples’ : une couche de protection réglementaire et une couche de protection contractuelle, par exemple sous la forme d’une servitude.

4.1.7) *Quelles sont les organisations et les instances qui peuvent s’en prévaloir?*

Si, au départ, les acteurs étatiques avaient l’habitude de s’en remettre aux moyens juridiques découlant du *corpus* législatif qui leur est propre et les organismes de conservation aux outils de l’intendance privée, nous constatons, encore une fois, que les frontières entre ces ‘mondes’ s’amenuisent.

Bien sûr, les organismes de conservation n’ont pas de pouvoirs réglementaires, mais il n’est pas rare de les voir utiliser à l’avantage de la conservation des caractéristiques patrimoniales, les pouvoirs réglementaires des municipalités. C’est d’ailleurs là une de nos principale recommandation : savoir utiliser au préalable les pouvoirs règlementaires municipaux pour créer le marché des biens écosensibles et favoriser le succès des projets de conservation.

Illustration : les stratégies de conservation des milieux naturels de la Ville de Boucherville

La Ville de Boucherville a mis de l’avant différentes stratégies pour protéger les milieux naturels ciblés. Dans certains cas, elle a acquis des terrains, s’en est fait céder d’autres, notamment par la contribution aux fins de parcs, et, dans d’autres cas, elle a encouragé les propriétaires à conclure des ententes de gestion avec Nature-Action Québec (dons écologiques avec visas fiscaux). Dans tous les cas, ce qui intéresse particulièrement notre propos, *le règlement de zonage a été modifié pour restreindre les usages*, en ne permettant, par exemple, que de la conservation ou de la récréation extensive dans les milieux naturels.

Pour le secteur Du Boisé, par exemple, on régit « de manière très stricte l’abattage d’arbres, d’arbustes et les opérations de remblai et de déblai dans l’aire de conservation ». De plus, les milieux naturels protégés y sont positionnés de façon à être reliés à des corridors verts, jusqu’au boisé de Boucherville, dont la superficie est beaucoup plus importante. Aussi, pour assurer la pérennité de l’habitat de la rainette Faux-grillon de l’Ouest, officiellement désignée espèce vulnérable au Québec en vertu de la *Loi sur les espèces menacées ou vulnérables*, un passage pour les amphibiens et la petite faune a été construit sous une route, reliant deux milieux humides aménagés.¹⁶¹

¹⁶¹ Source : BOUCHER, I. et FONTAINE, N., *op. cit.*, note 51, p. 128.

Illustration : la Ville de Québec a recours à la servitude pour agrandir le parc de la Montagne-des-Roches

Une autre illustration de l'utilisation des outils juridiques traditionnellement réservés à l'intendance privée par les municipalités nous est fourni par la Ville de Québec qui a agrandi, aménagé et protégé un parc urbain comprenant des boisés d'intérêt, le parc de la Montagne-des-Roches.

Pour mettre en œuvre son projet, la Ville a acquis certains terrains, en collaboration avec la Fondation de la faune du Québec et le ministère de l'Environnement, en vertu du Programme national pour le développement d'un réseau d'aires protégées. Pour ce faire, elle a entre autres utilisé son Fonds de parc, alimenté par les contributions aux fins de parc des promoteurs.

Une des unités écologiques, une érablière sucrière à ostryer de Virginie et noyer cendré, a fait l'objet d'une servitude de conservation dont le fonds dominant est un habitat floristique protégé situé dans un autre arrondissement de la ville et qui est la propriété du MDDEFP. Les terrains qui n'ont pas pu être acquis ont été mis sous réserve à des fins publiques.¹⁶²

4.1.8) Quelles sont les responsabilités respectives de ces organisations et instances une fois les outils mis en place (gestion, fardeau fiscal, etc.) ?

La question est importante et n'a pas nécessairement reçue toutes les réponses. Ainsi, les instances concernées de la Ville de Montréal demandent : quelle est la place du vert dans la Ville et quelle est la place de la Ville dans le vert? Les réponses sont donc à venir et passeront par l'établissement de politiques et la mise en place de budget appropriés.

Quoiqu'il en soit, nous avons présenté des options de conservation qui permettent parfois de faire migrer le droit de propriété, en tout ou en partie, sur les épaules de celui qui prend charge de la conservation des caractéristiques patrimoniales. Ce détail est important, notamment quant à savoir qui sera responsable des charges foncières et comment assumer la responsabilité civile. C'est pourquoi ces aspects font généralement l'objet d'une attention particulière dans les ententes de conservation. Ainsi, par exemple, voici le texte normalement intégré dans nos servitudes de conservation :

« RESPONSABILITÉ CIVILE

La CÉDANTE conserve toutes les responsabilités civiles et doit assumer tous les frais liés à ses droits de propriété, à ses actions et à l'entretien de l'immeuble. Rien dans la présente servitude de conservation ne modifie ou

¹⁶² *Id.*, p. 125.

n'altère de quelque façon les responsabilités dévolues à la CÉDANTE, en sa qualité de propriétaire foncier du FONDS SERVANT, en vertu de la loi, sauf en ce qui concerne les responsabilités assumées par la CESSIONNAIRE en raison de ses activités publiques, éducatives ou récréatives réalisées sous son contrôle sur le FONDS SERVANT.

ASSURANCES

La CÉDANTE est exonérée de toute responsabilité pour tout dommage corporel ou matériel subi par les visiteurs sous le contrôle de la CESSIONNAIRE et qui résulte de la présente servitude, à moins que ce dommage ne soit dû à sa faute intentionnelle ou lourde. La CESSIONNAIRE s'engage à cet effet à tenir la CÉDANTE indemne en cas de poursuite civile intentée contre elle.

À cet effet, la CESSIONNAIRE s'engage à produire à la CÉDANTE une police d'assurance-responsabilité offrant une couverture adéquate compte tenu de ses activités et responsabilités décrites précédemment et s'engage à maintenir en vigueur cette police pendant toute la durée de la présente servitude. »

4.1.9) Quels sont les moyens juridiques, financiers et organisationnels nécessaires pour les mettre en place ?

Nous avons répondu à cette question tout au long du présent rapport de recherche juridique. Il fut également discuté, au cours des rencontres avec les membres du comité de suivi, du fait que les ressources financières permettant d'assurer la gestion et le suivi des aires protégées font parfois encore défaut. Il y a là matière à remédiation pour assurer véritablement la pérennité de ces espaces protégés.

Par ailleurs, nous avons également fait la démonstration qu'il serait une erreur de continuer à consacrer l'essentiel de nos ressources publiques à l'acquisition des milieux à protéger. Cela fut la principale stratégie jusqu'au début des années 2000.

Manifestement, il y aura lieu, pour le futur, de miser davantage sur les partenariats avec les organismes de conservation, tant pour la protection initiale que pour la gestion des espaces ainsi protégés. Nous constatons que, déjà, la tendance est bien amorcée.

4.1.10) Sont-ils efficaces sur les domaines public et privé ?

Il y a en ce domaine, en effet, certaines limites. Ainsi, une municipalité ne peut aliéner tout ou partie d'un bien qui fait partie de son domaine public. Nous avons expliqué comment aplanir cette 'difficulté' notamment dans le cadre de la constitution de servitudes.

Évidemment, les statuts de protection tirés des lois étatiques sectorielles sont d'abord et avant tout destinés à s'appliquer sur le domaine public. Mais encore là, il y a des exceptions, la réserve naturelle en étant un exemple.

Notre expérience nous montre que la nature domaniale des biens (publics ou privés) est rarement un frein à la réalisation de projets de conservation. Mais certainement que cet élément doit être considéré dès les premiers instants de l'élaboration d'un projet de conservation.

4.1.11) Peuvent-ils intégrer des objectifs d'accessibilité publique et d'usages récréatifs et éducatifs ou encore une politique de tarification ?

Oui. Toutes les options de conservation permettent de rencontrer ces objectifs, si cela est souhaité. Nous référons le lecteur à l'article 10.3) de l'acte constitutif de la *Fiducie Écosystèmes Lanaudière* (Annexe B) pour voir comment il y fut traité de ces questions.

4.1.12) Quels outils intègrent l'implication et la responsabilisation des citoyens et facilitent l'acceptabilité sociale des projets ?

Selon notre expérience, rares sont les projets de conservation qui font face à un déficit d'acceptation sociale. Bien souvent, les projets sont plutôt le fait d'une réaction citoyenne contre des projets de développement, la conservation des milieux naturels étant alors vue comme une 'victoire' pour la protection de l'environnement.

Pour notre part, la protection des milieux naturels doit plutôt être vue comme un enjeu du développement et de l'aménagement de milieux de vie de qualité.

De plus en plus, les professionnels de l'aménagement du territoire considèrent les milieux naturels comme partie des infrastructures d'un territoire. S'il faut penser aux réseaux d'égout, d'aqueduc, routiers, il faudra également inclure, dans l'avenir, les réseaux verts. Ceinture verte du Grand Montréal, connectivité entre les milieux naturels, corridors fauniques, voilà autant d'expressions qui, tranquillement, pénètrent et émaillent le discours des urbanistes et aménagistes et, éventuellement, le discours des élus. D'autant plus que ces 'infrastructures vertes' offrent, notamment, des réponses aux îlots de chaleur, aux

débordements de cours d'eau par fortes pluies et aux besoins des citoyens d'avoir accès à des milieux naturels de qualité.

Les auteurs Boucher et Fontaine font valoir :

« [...] la biodiversité des milieux urbanisés mérite d'être préservée, car les écosystèmes urbains sont distincts et que certaines espèces ne se trouvent que dans les villes. Ensuite, parce que forgée par des siècles d'activités humaines (sélections, croisements, importations, culture, etc.), la biodiversité urbaine est le reflet de la culture d'une collectivité. Elle contribue également à la qualité de la vie de nos collectivités par les services écologiques qu'elle assure. Et, enfin, parce que la biodiversité urbaine est souvent le seul réservoir de nature avec lequel certains résidents entrent en contact. »¹⁶³

Et, à la fin de leur ouvrage, ils concluront :

« Les municipalités ont un rôle prépondérant à jouer dans la protection et dans la mise en valeur de la biodiversité, notamment en raison de leur responsabilité en matière de planification du territoire et du fait qu'elles retirent beaucoup des services écologiques. [...] »

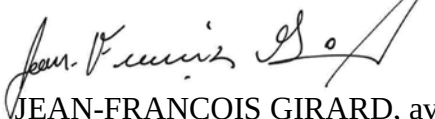
[...]

La panoplie de stratégies pouvant être mises de l'avant, de même que l'éventail des outils disponibles, permet au milieu municipal d'être au premier plan de la protection et de la mise en valeur de la biodiversité urbaine. »¹⁶⁴

Nous partageons entièrement ces propos et nous avons notamment voulu montrer, à travers le présent rapport de recherche juridique, comment l'interaction sans cesse renouvelée entre les municipalités et les organismes de conservation sera gage de l'accroissement des succès des projets de conservation à venir.

Nous croyons qu'il en va de la pérennité de la qualité de nos milieux de vie.

DUFRESNE HÉBERT COMEAU inc.



JEAN-FRANÇOIS GIRARD, avocat et biologiste
JFG/jfg

¹⁶³ BOUCHER, I. et FONTAINE, N., *op. cit.*, note 51, p. 9.

¹⁶⁴ *Id.*, p. 133.

RÉFÉRENCES

Doctrine et ouvrages de référence

- BEAULNE, J., *Droit des fiducies*, La Collection bleue, Montréal, Wilson & Lafleur, 1998.
- BOUCHER, I., et FONTAINE, N., *La biodiversité et l'urbanisation, Guide de bonnes pratiques sur la planification territoriale et le développement durable*, ministère des Affaires municipales, des Régions et de l'Occupation du territoire, coll. « Planification territoriale et développement durable », 2010, 178 p.
- BROCHU, « Quand servitude rime avec incertitude : comment rédiger et interpréter dans un souci d'exactitude » dans *Chambres des notaires du Québec, Cours de perfectionnement du notariat*, Cowansville (Québec), Les Éditions Yvon Blais, 2008, édition électronique EYB2008CPN48.
- CARDINAL, J.-G., « La propriété immobilière », (1965) 68 R. du N. 99.
- CARDINAL, J.-G., « Un cas singulier de servitude réelle », 57 R. du B., février 1955, 478.
- COMMUNAUTÉ MÉTROPOLITAINE DE MONTRÉAL, *Projet de Plan métropolitain d'aménagement et de développement*, avril 2011.
- CONSEIL DU PAYSAGE QUÉBÉCOIS, *Guide du paysage - Un outil pour l'application d'une charte du paysage*, 2002; site Internet : www.paysage.qc.ca.
- CONSEIL RÉGIONAL DE L'ENVIRONNEMENT DE MONTRÉAL, *Recommandations pour la future politique sur les espaces verts de la Ville de Montréal*, décembre 2002.
- CONSERVATION DE LA NATURE CANADA, *Plan de conservation de l'aire naturelle de la Ceinture Verte de Montréal- région de Montréal*, Version partenaires, septembre 2009, 100 pages.
- DOMON, G., BEAUDET, G. et JOLY, M., *Évolution du territoire Laurentidien - Caractérisation et gestion des paysages*, Chaire en paysage et environnement de l'Université de Montréal, Isabelle Quentin éditeur, 2000, 143 pages.
- GENIAUX, G. et NAPOLEONE, C., « Rente foncière et anticipations dans le périurbain », *Économie et Prévision*, n 2, p 68 2003.
- GIRARD, J.-F. et VALIQUETTE, P., *Loi sur les réserves naturelles en milieu privé (Projet de loi n° 149)*, Mémoire du Centre québécois du droit de l'environnement (CQDE) déposé devant la Commission des transports et de l'environnement de l'Assemblée nationale du Québec, 1^{er} février 2001.

- GIRARD, J.-F., « La protection des milieux naturels par les municipalités : effervescence d'un droit en développement », dans *Développements récents en droit de l'environnement 2007*, Cowansville (Québec), Les Éditions Yvon Blais, 2007, p. 81.
- GIRARD, J.-F., *Guide des bonnes pratiques en intendance privée – Aspects juridiques et organisationnels*, 2^e éd., Montréal, Centre québécois du droit de l'environnement, 2002, 860 pages.
- GIROUX, L., *Aspects juridiques du règlement de zonage au Québec*, Québec, PUL, 1979.
- HÉTU, J. et DUPLESSIS, Y., « La saisie des biens du domaine privé de la municipalité : la dualité domaniale » dans *Droit municipal – Principes généraux et contentieux*, CCH, version Internet (www.cchenligne.ca), par. 9.19.
- HONE, F. et LIÉGEOIS, J., *Dons écologiques : Guide pour l'obtention du Visa fiscal à l'intention des propriétaires fonciers et des organismes bénéficiaires*. Québec, ministère du Développement durable, de l'Environnement et des Parcs, Direction du patrimoine écologique et des parcs, 2006, Envirodoq n° ENV/2006/005, 33 pages et 3 annexes.
- JETTÉ, L.A., « Des servitudes réelles », (1932-33) 11 *R. du D.* 349.
- LAMONTAGNE, D.-C., « Les servitudes » dans *Biens et propriété*, 6^e éd., Cowansville (Québec), Les Éditions Yvon Blais, 2009, édition électronique, EYB2009BEP13.
- LAMONTAGNE, D.-C., « Protection de l'environnement : intervention publique et privée » dans Ejan MACKAAY et Hélène TRUDEAU (dir.), *L'environnement – à quel prix ? Actes du colloque conjoint des Facultés de droit de l'Université de Poitiers et de l'Université de Montréal tenu à Montréal en septembre 1994*, Montréal, Éditions Thémis, 1994, p. 159.
- LAMONTAGNE, D.-C., « D'antiques institutions juridiques au service d'un nouvel environnement », (1991-92) 94 *R. du N.* 131.
- LAMONTAGNE, D.-C., *Biens et propriété*, Cowansville (Québec), Les Éditions Yvon Blais, 1993.
- LE GROUPE VIAU, *Méthode d'étude du paysage pour les projets de lignes et de postes de transport et de répartition - Document de synthèse*, V-P Environnement, Hydro-Québec, 1993, 26 pages et annexes.
- LECHASSEUR, M.-A., *Le zonage en droit québécois*, Montréal, Wilson et Lafleur, 2006.
- LEMAY, A., *La propriété immobilière municipale*, EYB 1998DEV85.

- LEMAY, S. et LAMBERT, É., « Commentaire sur l'article 1177 C.c.Q. » dans *Commentaires sur le Code civil du Québec (DCQ)*, Février 2000 (MAJ : février 2008), EYB2000DCQ432.
- LÉPINE, E., « L'évaluation des immeubles à vocation publique - Éléments d'économie immobilière » *Le Faisceau*, vol. 38, n° 3, pp. 27-74.
- LONGTIN, B., *Vers une nouvelle servitude de conservation et une réforme de la fiscalité des espaces naturels – outils de protection des caractéristiques patrimoniales du Québec*, Montréal, Centre québécois du droit de l'environnement, 1995.
- MINISTÈRE DE L'ENVIRONNEMENT, *Aires protégées au Québec, Contexte, constats et enjeux*, Bibliothèque nationale du Québec, 1999, 64 p. Version électronique (<http://collections.banq.qc.ca/ark:/52327/bs51981>).
- MOREAU, M., « La fiducie foncière », (1992) 3 *Assurances* 489.
- MOREAU, M., *La protection du milieu naturel par les fiducies foncières*, Montréal, Wilson & Lafleur, 1995.
- PRIEUR M. et HENRIOT, G.-C., *Servitudes de droit public et de droit privé : limitations du droit de propriété en faveur de l'environnement*, Paris, Éditions du Moniteur, 1979.
- SERVICE CANADIEN DE LA FAUNE, *Guide du Programme des dons écologiques du Canada : un don pour l'avenir – des avantages fiscaux aujourd'hui*, Gouvernement du Canada, 2011, p. 4.
- TREMBLAY et DOMON, G., « Le statut de paysage humanisé au Québec », dans Philippe POULLAOUEC-GONIDEC, Gérald DOMON et Sylvain PAQUETTE, dir., *Paysages en perspective*, PUM, 2005, p. 153.
- VILLE DE MONTRÉAL, *La Politique de protection et de mise en valeur des milieux naturels*, Ville de Montréal, 2004, 43 pages.

Jurisprudence

9034-8822 *Québec inc. c. Sutton (Ville de)*, EYB 2010-173377 (C.A.), conf. 9034-8822
Québec inc. c. Sutton (Ville de), EYB 2008-133168 (C.S.).

Abitibi (Municipalité régionale de comté) c. Ibitiba Ltée., REJB 1993-64267 (C.S.).

Berges Massawippi inc. c. Gottsegen, EYB 2008-132584 (C.S.); conf. en appel: *Gottsegen
c. Berges Massawippi inc.*, EYB 2008-151631 (C.A.).

Caisse populaire Les Hauteurs c. 136202 Canada inc., EYB 1995-72584 (C.S.).

Commission de protection du territoire agricole du Québec c. Venne, [1989] 1 R.C.S. 880.

Corporation municipale de Wendover et Simpson c. Fillion, [1992] R.D.I. 267 (C.A.), EYB
1992-63873 (C.A.).

Corporation municipale du Canton de Hatley c. Développement Bacon's Bay inc., J.E. 90-
1675 (C.S.).

Coulombe c. Société coopérative agricole de Montmorency, [1950] S.C.R. 313.

Couture c. Prévost, REJB 2003-49668 (C.S.).

Épiciers unis Métro-Richelieu inc. c. The Standard Life Assurance Company, REJB 2001-
23288 (C.A.).

Ferme Île-aux-Noix inc. c. Denicourt-Lord, EYB 2007-127206 (C.A.).

Hartel Holdings Co. c. Calgary (Ville), [1984] 1 R.C.S. 337.

Jetté c. Carignan (Ville de), 2012 QCCS 607.

Municipalité de Frelighsburg c. Entreprises Sibeca inc., REJB 2002-35880 (C.A.), par. 67;
conf. *Entreprises Sibeca inc. c. Frelighsburg (Municipalité)*, [2004] 3 R.C.S. 304.

Municipalité de Frelighsburg c. Entreprises Sibeca inc., REJB 2002-35880 (C.A.), conf.
Entreprises Sibeca inc. c. Frelighsburg (Municipalité), [2004] 3 R.C.S. 304.

Municipalité de Ste-Cécile-de-Whitton c. Lachance, C.S. Mégantic, n° 480-05-000014-939,
28 septembre 1983, j. Toth.

Municipalité du canton de Rawdon c. 136466 Canada inc., EYB 1996-84857 (C.S.).

Plourde c. Plante, [1986] R.D.I. 299 (C.A.).

Président et Syndics de la commune de Berthier c. Paul Denis, [1897] 27 R.C.S. 147.

Québec (Procureur général) c. Club Appalaches inc., REJB 1999-14272 (C.A.), J.E. 99-1697.

Sainte-Anne-des-Plaines (Ville) c. Dickie, REJB 2000-21649 (C.A.).

Segal c. Ross, [1962] R.L. 385 (C.S.).

Société en commandite Roselin c. Sept-Îles (Ville), EYB 2005-82984 (C.S.).

Taylor Blvd. Realities Ltd. c. City of Montreal, [1964] R.C.S. 195.

Wallot c. Ville de Québec, EYB 2011-192104 (C.A.).

Welbridge Holding Ltd. c. Greater Winnipeg (The Metropolitan Corporation of), [1971] R.C.S. 957.

#

**ANNEXE « A » : RÈGLEMENT DE CONTRÔLE INTÉRIMAIRE CONCERNANT LES
MILIEUX HUMIDES DE LA VILLE DE GATINEAU**



RÈGLEMENT NUMÉRO 511-6-2011

RÈGLEMENT NUMÉRO 511-6-2011 DÉCRÉTANT UN CONTRÔLE INTÉRIMAIRE PROHIBANT UNE CONSTRUCTION, UN OUVRAGE OU DES TRAVAUX SUR DES TERRAINS COMPORTANT UN MILIEU HUMIDE SANS UNE CARACTÉRISATION PRÉALABLE DE LA PART D'UN EXPERT ET D'UNE COMPENSATION EN TERRAIN

CONSIDÉRANT QU'en vertu des articles 61 à 72 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LRQ, chapitre A-19.1), une municipalité régionale de comté qui a commencé le processus de modification de son schéma ou qui est en période de révision de son schéma peut se prévaloir des dispositions relatives au contrôle intérimaire;

CONSIDÉRANT QUE la Ville de Gatineau procède actuellement à la révision de son schéma d'aménagement;

CONSIDÉRANT QU'en vertu de l'article 264.0.2 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LRQ, chapitre A-19.1), la Ville de Gatineau dispose des pouvoirs généralement dévolus à une municipalité régionale de comté ainsi que ceux d'une municipalité locale décrétés en vertu de cette loi;

CONSIDÉRANT QUE l'article 4 de la Loi sur les compétences municipales (LRQ, c. C47-1), confère aux municipalités locales une compétence en matière d'environnement;

CONSIDÉRANT QUE le rôle des milieux humides et des boisés dans le maintien de la qualité des sols ou la régulation hydrologique du territoire et leur fonction écologique pour la flore qui s'y trouve et les espèces fauniques qui les fréquentent;

CONSIDÉRANT QU'ils contribuent à la biodiversité du territoire en constituant des habitats pour de nombreuses espèces végétales et animales;

CONSIDÉRANT QUE la protection des milieux humides constitue un investissement dans la qualité future de nos milieux de vie et un élément clé d'une saine gestion environnementale du territoire;

CONSIDÉRANT QUE le ministère du Développement durable, de l'Environnement et des Parcs s'est doté d'une démarche visant le traitement des demandes d'autorisation dans les milieux humides concernant l'émission des certificats d'autorisations requis en vertu des articles 22 et 32 de la Loi sur la qualité de l'environnement (LRQ, chapitre Q-2);

CONSIDÉRANT QUE le ministère du Développement durable, de l'Environnement et des Parcs favorise une implication des municipalités à l'égard de la protection des milieux humides;

CONSIDÉRANT QUE dans le cadre de la Politique nationale de l'eau, le ministère du Développement durable, de l'Environnement et des Parcs encourage les villes du Québec à adopter des plans de gestion des milieux humides, lesquels doivent faire l'objet d'une entente avec le ministère du Développement durable, de l'Environnement et des Parcs;

CONSIDÉRANT QUE la Ville de Gatineau est en cours d'élaboration d'un plan de gestion des milieux humides, conformément au plan d'action de la Politique environnementale;

CONSIDÉRANT QUE le plan de gestion des milieux humides ne sera mis en place que dans le cadre du processus de la révision du schéma d'aménagement et de développement dont la fin est prévue en l'an 2013;

CONSIDÉRANT QUE la Ville de Gatineau souhaite agir avec diligence afin de contrôler la perte de milieux humides d'ici l'entrée en vigueur du nouveau schéma d'aménagement et de développement;

CONSIDÉRANT QUE les développements jurisprudentiels récents tendent à confirmer un rôle prépondérant aux municipalités en matière de protection environnementale;

CONSIDÉRANT le contexte évolutif de la jurisprudence et de la législation relativement aux pouvoirs des municipalités en matière de conservation des milieux naturels, il est judicieux de prétendre que les municipalités peuvent prévoir des mesures compensatoires en matière de perte de milieux humides;

CONSIDÉRANT QUE la Ville de Gatineau préconise l'adoption de principes de gestion responsable des milieux humides s'appuyant sur des pratiques et des outils visant à éviter, minimiser ou compenser les pertes de ces milieux humides;

CONSIDÉRANT QUE les municipalités peuvent être appelées à procéder à l'acquisition de terrains pour en assurer la protection;

CONSIDÉRANT QUE l'adoption de mesures de contrôle intérimaire, dont l'application est approuvée par le ministère du Développement durable, de l'Environnement et des Parcs, pourrait permettre une amélioration des délais dans les processus à l'égard des demandes de certificat d'autorisation;

CONSIDÉRANT QUE l'avis de présentation numéro AP-2011-508, devant précéder l'adoption du règlement, a été donné lors de la séance de ce conseil municipal tenue le 16 juin 2011 :

LE CONSEIL DE LA VILLE DE GATINEAU DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

CHAPITRE 1
DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES,
INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES

Section 1
Dispositions déclaratoires

1. TITRE DU RÈGLEMENT

Le règlement s'intitule « Règlement de contrôle intérimaire prohibant une construction, un ouvrage ou des travaux sur des terrains comportant des milieux humides sans une caractérisation préalable de la part d'un expert et d'une compensation en terrain ».

2. DOMAINE D'APPLICATION

Les dispositions de ce règlement s'appliquent à l'égard des terrains comprenant un milieu humide répertorié et ont pour objet la protection et la gestion des milieux humides.

Malgré le premier alinéa, ce règlement ne s'applique pas à l'égard d'un projet d'intervention pour lequel un certificat d'autorisation a été émis par le ministère du Développement Durable, de l'Environnement et des Parcs.

3. TERRITOIRE VISÉ

Le règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la ville de Gatineau.

4. DISPOSITIONS DES LOIS ET AUTRES RÈGLEMENTS

Aucune disposition de ce règlement de contrôle intérimaire ne peut être interprétée comme ayant pour effet de soustraire une personne à l'application d'une loi ou d'un règlement du gouvernement provincial ou fédéral.

Rien dans ce règlement ne doit s'entendre comme dispensant une personne physique ou morale de se conformer aux exigences de tout autre règlement municipal en vigueur ou d'obtenir un permis, certificat, licence, autorisation ou approbation requis par un règlement de la Ville, à moins de dispositions expresses.

5. PRÉSÉANCE

Ce règlement de contrôle intérimaire a préséance sur tout règlement d'urbanisme édictant des dispositions applicables à l'égard de toute intervention sur un terrain comportant un ou des milieux humides.

6. DOCUMENT ANNEXÉ

La planche intitulée « Inventaire des milieux humides répertoriés », datée du 2 novembre 2010, est intégrée à l'annexe I et fait partie intégrante de ce règlement.

Section 2

Dispositions interprétatives

7. UNITÉS DE MESURE

Toute unité de mesure employée dans le règlement est exprimée dans le système international d'unités (SI).

8. RÈGLES DE PRÉSÉANCE DES DISPOSITIONS

Dans le règlement, à moins d'indication contraire, les règles de préséance suivantes s'appliquent :

- 1° En cas d'incompatibilité entre le texte et un titre, le texte prévaut.
- 2° En cas d'incompatibilité entre deux dispositions du règlement ou entre une disposition du règlement et une disposition contenue dans un autre règlement, la disposition spécifique de ce règlement prévaut sur la disposition générale.
- 3° En cas d'incompatibilité entre le texte et toute autre forme d'expression, le texte prévaut.
- 4° En cas d'incompatibilité entre des dispositions restrictives ou prohibitives contenues dans le règlement ou en cas d'incompatibilité entre une disposition restrictive ou prohibitive contenue au règlement et une disposition contenue dans tout autre règlement, la disposition la plus restrictive ou prohibitive s'applique.

9. RENVOIS

Tous les renvois à un autre règlement contenus dans ce règlement sont ouverts, c'est-à-dire qu'ils s'étendent à toute modification que pourrait subir le règlement faisant l'objet du renvoi, postérieurement à l'entrée en vigueur du règlement.

10. TERMINOLOGIE

Pour l'interprétation du règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, tout mot ou expression a le sens qui lui est attribué au chapitre 3 du règlement de zonage en vigueur. Si un mot ou une expression n'est pas spécifiquement défini au règlement de zonage, il s'entend dans son sens commun défini au dictionnaire.

11. AJOUT À LA TERMINOLOGIE

En plus des mots ou expressions définis à l'article 10, pour l'interprétation de ce règlement, les expressions et les mots suivants ont le sens qui leur est attribué dans cet article.

MILIEU HUMIDE

L'expression « milieu humide » couvre un large spectre d'écosystèmes, à savoir les étangs, les marais, les marécages ou les tourbières. Ces écosystèmes constituent l'ensemble des sites saturés d'eau ou inondés pendant une période suffisamment longue pour influencer la nature du sol et la composition de la végétation.

Les milieux humides sont avant tout des milieux de transition entre les milieux terrestres et aquatiques. Ils sont soit riverains de lacs, de cours d'eau, d'estuaires ou de la mer, soit isolés dans des dépressions mal drainées. D'origine naturelle pour la majorité d'entre eux, d'autres milieux sont le résultat d'aménagements directs ou indirects de l'homme.

MILIEU HUMIDE PRÉSUMÉ

Périmètre d'un milieu humide incluant une bande supplémentaire d'une largeur minimale de 15 mètres, mesurée depuis les limites établies en fonction de la planche intitulée « Inventaire des milieux humides répertoriés » de l'annexe I jointe à ce règlement.

MILIEU NATUREL ET D'INTÉRÊT

Ensemble des territoires désignés d'intérêts environnementaux par la Ville de Gatineau ou les gouvernements des paliers supérieurs. Sont inclus notamment, les milieux humides, les boisés de conservation, les écosystèmes forestiers exceptionnels, les habitats fauniques, les habitats des espèces floristiques menacées ou vulnérables et les aires protégées.

Section 3 **Fonctionnaire désigné**

12. APPLICATION DU RÈGLEMENT

L'application du règlement est confiée au fonctionnaire désigné, lequel comprend un employé de la Ville autorisé en vertu de ses fonctions.

13. POUVOIRS

Le fonctionnaire désigné exerce les pouvoirs suivants :

- 1° Visiter et examiner, à toute heure raisonnable, toute propriété immobilière et mobilière pour constater si le règlement est respecté.
- 2° Émettre un avis au propriétaire, au locataire, à l'occupant ou à leur mandataire prescrivant de corriger une situation qui constitue une infraction au règlement.
- 3° Mettre en demeure le propriétaire, le locataire, l'occupant ou leur mandataire, de suspendre les travaux ou l'exercice d'un usage contrevenant au règlement.
- 4° Prendre toute mesure nécessaire pour que cesse une infraction au règlement.
- 5° Intenter une poursuite pénale au nom de la Ville de Gatineau pour une infraction au règlement.
- 6° En vertu du Code de procédure pénale du Québec, délivrer des constats d'infraction pour et au nom de la Ville de Gatineau pour toute infraction au règlement.

CHAPITRE 2
DISPOSITIONS NORMATIVES RELATIVES AU CONTRÔLE DE
L'UTILISATION DU SOL DANS LES MILIEUX HUMIDES

14. INTERVENTION SUR UN TERRAIN COMPORTANT UN MILIEU HUMIDE PRÉSUMÉ

Une intervention visant des travaux de construction, ouvrages, des travaux de remblai, de déblai ou de déboisement, est interdite sur un terrain ou une partie d'un terrain comportant un milieu humide présumé, tel qu'il est illustré à la planche intitulée « Inventaire des milieux humides répertoriés » de l'annexe I.

15. INTERVENTION AUTORISÉE À PROXIMITÉ D'UN MILIEU HUMIDE PRÉSUMÉ

Malgré l'article 14, une intervention sur un terrain ou sur une partie de terrain comportant un milieu humide présumé peut être autorisée à la condition qu'un plan d'implantation géo référencé, préparé par un professionnel compétent en la matière, soit déposé à l'appui d'une demande de permis ou de certificat.

Ce plan d'implantation doit :

- 1° préciser la localisation de l'intervention projetée;
- 2° attester que l'intervention projetée est située à l'extérieur des limites du milieu humide présumé;
- 3° inclure tout renseignement pertinent pour l'étude de la demande de permis ou de certificat.

Dans la mesure où l'intervention projetée selon le plan d'implantation est située à l'extérieur des limites du milieu humide présumé, un permis ou un certificat peut être délivré.

16. EXPERTISE DE CARACTÉRISATION REQUISE DANS LE CAS D'UNE INTERVENTION DANS UN MILIEU HUMIDE PRÉSUMÉ

Dans le cas où l'intervention projetée empiète dans un milieu humide présumé, une seconde expertise visant à caractériser la valeur écologique du milieu humide doit être déposée à l'appui de la demande de permis ou du certificat.

Cette expertise de caractérisation, préparée par un biologiste, doit comprendre les renseignements suivants:

- 1° la superficie du milieu humide;
- 2° la présence ou l'absence d'eau dans le milieu humide;
- 3° la nature et la densité du couvert forestier ou végétal ainsi que la hauteur moyenne des arbres;
- 4° l'âge du couvert dominant selon les classes d'âges reconnues;
- 5° la présence et la localisation des zones de mouvements de terrain;

- 6° la localisation du ou des milieux humides par rapport aux interventions projetées et la caractérisation de la qualité de leur habitat;
- 7° la caractérisation de la sensibilité des ressources biologiques et des groupements forestiers ou végétaux situés dans le projet selon les paramètres suivants :
 - a) la richesse spécifique des espèces végétales ou animales présentes dans le milieu humide et leur localisation précise;
 - b) la présence d'espèces de la flore désignées menacées ou vulnérables selon le ministère du Développement durable, de l'Environnement et des Parcs, leur localisation et la qualité de leur habitat et de leur environnement;
 - c) la présence de perturbations qui auraient bouleversé le cheminement évolutif du milieu humide et leurs localisations précises;
 - d) la présence d'une ou de plusieurs espèces fauniques appartenant à la liste des espèces désignées menacées ou vulnérables selon le ministère des Ressources naturelles et de la Faune du Québec, et leur localisation et la qualité de leur habitat et leur environnement.
- 8° la caractérisation de la sensibilité des composantes physiques du milieu à l'égard du drainage du sol, des dépôts de surface, des pentes du terrain et de l'épaisseur de la matière organique ainsi que les impacts possibles des interventions prévues sur ces composantes;
- 9° statuer sur l'intégrité du milieu adjacent au milieu humide présumé;
- 10° la présence d'espèces désignées menacées ou vulnérables dans un rayon de 100 mètres en périphérie du milieu humide;
- 11° l'interrelation entre le milieu humide et les autres milieux naturels;
- 12° déterminer le statut du milieu humide (situation 1, 2 ou 3) selon la démarche du ministère du Développement durable, de l'Environnement et des Parcs pour autoriser la réalisation de projets dans les milieux humides en vertu de la Loi sur la qualité de l'environnement.

17. COMPENSATION POUR LA PERTE D'UN MILIEU HUMIDE

Lorsqu'une intervention implique la disparition d'un milieu humide en tout ou en partie, la superficie du milieu humide ou de la partie du milieu humide vouée à disparaître doit être compensée par un autre milieu humide dont la superficie est déterminée au tableau suivant :

Tableau des compensations

Perte de milieu humide	Compensation minimale
Perte de superficie d'un milieu humide de situation 1, selon l'expertise de caractérisation	Compensation par un milieu naturel d'intérêt équivalente à la superficie perdue.
Perte de superficie d'un milieu humide de situation 2, selon l'expertise de caractérisation	Compensation par un milieu humide de situation 2 ou 3 équivalente à 2 fois la superficie perdue.
Perte de superficie d'un milieu humide de situation 3, selon l'expertise de caractérisation	Compensation par un milieu humide de situation 3 équivalente à 3 fois la superficie perdue.

La compensation en terrain comportant un milieu humide doit inclure une bande de protection terrestre d'une largeur minimale de 15 mètres à la périphérie du terrain compensatoire.

Les terrains utilisés à titre de compensation doivent être situés sur le territoire de la ville de Gatineau.

Les terrains compensatoires doivent être ou devenir de propriété municipale ou être cédés à un organisme reconnu de protection et de conservation de milieux naturels.

18. VALIDITÉ DE L'ÉTUDE DE CARACTÉRISATION

Une étude de caractérisation réalisée avant le 1^{er} juillet 2010 doit être réévaluée afin de confirmer que les conclusions sont toujours pertinentes en fonction du règlement.

Une étude de caractérisation réalisée est valide pour une durée maximale de cinq ans.

CHAPITRE 4 INFRACTIONS, SANCTIONS, RECOURS

19. INFRACTIONS

Quiconque contrevient à ce règlement commet une infraction et est passible d'une amende minimale de 1 000 \$ pour une première infraction, si le contrevenant est une personne physique, et de 2 000 \$ pour une première infraction, si le contrevenant est une personne morale; d'une amende minimale de 2 000 \$ pour une récidive, si le contrevenant est une personne physique, et d'une amende minimale de 4 000 \$ pour une récidive, si le contrevenant est une personne morale.

Dans tous les cas, les frais de la poursuite sont en sus.

Les délais pour le paiement des amendes et des frais imposés en vertu du présent article et les conséquences du défaut de payer lesdites amendes et les frais dans les délais prescrits sont établis conformément au Code de procédure pénale du Québec (LRQ, c. C-25.1).

20. INFRACTION CONTINUE

Si une infraction se continue, elle constitue jour par jour une infraction distincte.

CHAPITRE 5
ENTRÉE EN VIGUEUR

21. Le règlement entre en vigueur conformément à la loi.

RÈGLEMENT ADOPTÉ A LA SÉANCE DU 5 JUILLET 2011

M. PATRICE MARTIN
CONSEILLER ET PRÉSIDENT
DU CONSEIL

M^e SUZANNE OUELLET
GREFFIER

Dernière version : 2011-06-08

**ANNEXE « B » : ACTE DE FIDUCIE CONSTITUANT LA *FIDUCIE ÉCOSYSTÈMES*
*LANAUDIÈRE***

ACTE DE FIDUCIE



L'AN DEUX MILLE DOUZE, le dix-sept mai

DEVANT Me Dominique Lacelle, notaire à Montréal, province de Québec,

COMPARAISSENT d'une part :

FONDATION DE LA FAUNE DU QUÉBEC, personne morale sans but lucratif constituée en 1984, en vertu de la *Loi sur la conservation et la mise en valeur de la faune* (L.R.Q., C. c-61.1), ayant son siège social au 1175, avenue Lavigerie, bureau 420, en la Ville de Québec, G1V 4P1, Canada, laquelle, aux fins des présentes, est représentée par Monsieur André Martin, son président-directeur général, dûment autorisé en vertu de des articles 21 et 40 du *Règlement de régie interne de la Fondation de la faune du Québec*, dont un extrait certifié conforme demeure annexé aux présentes;

ci-après appelée le « CONSTITUANT »;

et, d'autre part,

Pierre ROBERT, directeur régional, Ministère du Développement durable, de l'Environnement et des Parcs, Direction de l'analyse et de l'expertise régionales de Montréal, de Laval, de Lanaudière et des Laurentides, ayant sa principale place d'affaires au 100, boulevard Industriel, Repentigny, province de Québec, J6A 4X6, Canada.

Gaétan MORIN, préfet de la M R C de Matawinie, domicilié au 51, 25^{ème} avenue, Saint-Marceline-de-Kildare, province de Québec, J0K 2Y0, Canada.

Francis BERGERON, président du Conseil Régional de l'Environnement de Lanaudière (CREL), domicilié au 41, 7^{ème} avenue, Saint-Ambroise-de-Kildare, province de Québec, J0K 1C0, Canada.

André B. LEMAY, directeur général, au Ministère des Ressources naturelles et de la Faune, direction générale de l'Estrie-Montréal-Montérégie et de Laval-Lanaudière-Laurentides, ayant sa place d'affaires au 545, boulevard Crémazie, 8^{ème} étage, Montréal, province de Québec, H2M 1V1, Canada.

lesquels, agissant personnellement aux présentes, sont ci-après parfois collectivement nommés le « FIDUCIAIRE » lorsque le contexte l'exige.

Les PARTIES, préalablement à la conclusion du présent *acte de fiducie*, déclarent collectivement ce qui suit:

PRÉAMBULE

ATTENDU QUE, selon le *Cadre d'aménagement et orientations gouvernementales – Région métropolitaine de Montréal 2001-2021* (juin 2001) du gouvernement du Québec, il est estimé que, si la tendance se maintient, tous les boisés actuels de la région métropolitaine de Montréal auront été détruits (467 km²) d'ici 2029, ceci incluant les boisés du sud de Lanaudière compris à l'intérieur du territoire de la Communauté métropolitaine de Montréal;

ATTENDU QUE selon une étude du ministère du Développement durable, de l'Environnement et des Parcs (Li et al. *Portrait du déboisement pour les périodes 1990-1999 et 1999-2002 pour les régions administratives de la Chaudière-Appalaches, du Centre-du-*

Québec, de la Montérégie et de Lanaudière (Rapport synthèse). Ministère de l'Environnement du Québec. 2003, 35 p.), c'est dans la région de Lanaudière que le taux de déboisement s'est le plus accéléré dans les basses-terres du Saint-Laurent, en doublant entre 1994-98 et 1999-2002;

ATTENDU QUE les pertes annuelles de milieux naturels dans le sud de Lanaudière se chiffrent à 350 ha par an au cours des deux dernières décennies (Papasodoro, C. *Cartographie de l'évolution spatio-temporelle des pertes de milieux naturels dans la région de Lanaudière, pour le secteur des Basses-terres du Saint-Laurent, de 1994 à 2008*. MRNF et MDDEP, 2010, 30 p.) et qu'à ce rythme, il ne restera que les aires protégées d'ici la fin du siècle, soit environ 3% du territoire.

ATTENDU QU'une part importante des espaces vacants voués à une affectation résidentielle dans les schémas d'aménagement des MRC de la région métropolitaine de Montréal, dont les MRC du sud de Lanaudière, se superpose à des espaces boisés et, conséquemment, menace de faire disparaître ces espaces naturels;

ATTENDU QUE les superficies boisées situées dans la partie méridionale de Lanaudière représentent moins de trente pourcent (30%) de la superficie totale de ce territoire, ce qui les place sous le seuil critique pour le maintien de la biodiversité;

ATTENDU QUE les espaces boisés, de la friche arbustive à la forêt mature, remplissent plusieurs fonctions écologiques importantes, notamment en ce que :

- leur présence contribue au maintien de la biodiversité du territoire;
- ils servent de refuge et de milieu de vie à la faune;
- ils jouent un rôle important dans la régulation et la qualité de l'eau;
- ils participent au maintien de la nappe phréatique;
- ils limitent les impacts de l'érosion éolienne sur les terres arables;

ATTENDU QUE, de plus, les eaux de ruissellement provenant des espaces boisés sont de qualité supérieure et contribuent à diluer les eaux de surface contaminées par les activités humaines;

ATTENDU QU'il y a également des opportunités de conservation qui se présentent pour la partie septentrionale de Lanaudière;

ATTENDU QUE la préservation et l'exploitation économique durable des espaces boisés constituent des éléments indispensables dans la gestion durable du milieu naturel et dans le développement intégré du territoire lanaudois;

ATTENDU les menaces qui pèsent sur la préservation des milieux humides sur l'ensemble du territoire de Lanaudière alors que ces milieux humides remplissent plusieurs fonctions écologiques importantes, notamment en ce que :

- ils sont de véritables usines de filtration et d'épuration;
- ils captent les sédiments et réduisent les concentrations des éléments nutritifs (azote et phosphore), des pathogènes et des contaminants présents dans les plans d'eau;
- ils constituent d'importantes retenues d'eau capables de réguler les niveaux d'eau et de limiter les risques d'inondations et les dommages d'érosion causés par les crues;
- ils favorisent la libération d'eau pendant les périodes plus sèches;
- ils abritent plus de 50 % des plantes susceptibles d'être désignées comme étant menacées ou vulnérables;
- ils constituent un habitat pour de nombreuses espèces d'oiseaux, de mammifères, de reptiles, d'amphibiens ou de poissons;
- ils contribuent manifestement à la diversité biologique du territoire lanaudois méridional;

ATTENDU QUE la préservation des milieux humides constitue un élément indispensable quant à la gestion durable du milieu naturel et d'un développement intégré du territoire lanaudois;

ATTENDU QUE les milieux naturels remplissent plusieurs fonctions paysagères et d'utilité sociale notamment en ce qu' :

- ils participent au maintien d'un cadre de vie de qualité;
- ils concourent à la rétention des populations et à l'attraction de nouvelles;
- ils permettent l'accès à des espaces de détente et de récréation;

ATTENDU QUE les instances municipales et gouvernementales régionales reconnaissent le besoin d'élaborer et mettre en œuvre un modèle de gouvernance des milieux naturels se trouvant sur le territoire de Lanaudière et que le cadre et les enjeux d'une telle gouvernance dépassent les limites territoriales des municipalités locales et régionales constituant le territoire de Lanaudière;

ATTENDU QU'il convient de procéder à la création d'une fiducie d'utilité sociale à des fins de conservation perpétuelle et de gestion durable des milieux naturels et de la doter de moyens financiers nécessaires et adéquats;

ATTENDU QUE le CONSTITUANT est un organisme sans but lucratif dont le mandat est de promouvoir la conservation et la mise en valeur de la faune et de son habitat et qu'à cette fin il peut acquérir, louer ou aliéner des biens et des droits réels sur des biens;

ATTENDU QUE le CONSTITUANT est propriétaire d'immeubles à des fins de protection et de conservation perpétuelle situés sur le territoire de Lanaudière et qu'elle est en mesure de procéder à la création d'une telle fiducie d'utilité sociale ;

ATTENDU QUE le CONSTITUANT est également disposé à investir dès maintenant une somme d'argent aux fins de constituer partie du capital financier de la fiducie;

ATTENDU QU'il y a lieu de constituer la présente fiducie selon les termes et conditions ci-après déterminés.

LES PARTIES CONVIENNENT DE CE QUI SUIT :

1) INCLUSION DU PRÉAMBULE

Le PRÉAMBULE fait partie du présent acte de fiducie.

2) CONSTATATION DE L'EXISTENCE DE LA FIDUCIE

Il y a lieu de constater, par les présentes, l'existence de la fiducie d'utilité sociale, dénommée *Fiducie Écosystèmes Lanaudière*, par le transfert des biens désignés à l'article 4.1) du présent acte, dans le patrimoine fiduciaire créé en vertu du présent acte de fiducie et par l'acceptation immédiate du FIDUCIAIRE des fonctions et obligations qui lui incombent, notamment telles que stipulées dans le présent acte ou par ailleurs prévues au *Code civil du Québec*, et ce, tant pour ce qui concerne les biens ici transférés, désignés à l'article 4.1) du présent acte, que pour tous autres biens qui pourraient être transférés ultérieurement dans ledit patrimoine fiduciaire.

3) NOM DE LA FIDUCIE

La fiducie d'utilité sociale constituée en vertu du présent acte est désignée sous le nom de *Fiducie Écosystèmes Lanaudière* (ci-après parfois désignée « *Fiducie* »). Toutes ses opérations et activités sont conduites sous ce nom.

4) CONSTITUTION DU PATRIMOINE FIDUCIAIRE

4.1) TRANSFERT DES BIENS

4.1.1) *Biens immobiliers*

Le CONSTITUANT transfère au patrimoine fiduciaire les immeubles suivants, situés en la municipalité de Mascouche, et décrits ainsi :

Désignation

Premier immeuble :

le **lot six cent vingt-trois (623)** au cadastre de la **paroisse Saint-Henri-de-Mascouche**, circonscription foncière de **L'Assomption**,

Deuxième immeuble :

le **lot six cent vingt-quatre (624)** au cadastre de la **paroisse Saint-Henri-de-Mascouche**, circonscription foncière de **L'Assomption**,

le tout afin de constituer partie du *capital immobilier de conservation* de la *Fiducie*.

4.1.2) *Somme d'argent*

Le CONSTITUANT transfère au patrimoine fiduciaire, la somme de vingt-cinq mille dollars (25 000 \$) versée à partir du Fonds dédié MRNF / région Lanaudière, le tout afin de constituer partie du *capital financier* de la *Fiducie*.

4.2) PATRIMOINES DISTINCTS

Les biens décrits à l'article 4.1 qui précède constituent le patrimoine fiduciaire de la *Fiducie* au moment de sa constitution, lequel patrimoine est distinct et détaché du patrimoine personnel du CONSTITUANT.

5) ACCEPTATION DU FIDUCIAIRE

Le FIDUCIAIRE déclare immédiatement accepter les biens transférés aux termes de l'article 4.1) au patrimoine fiduciaire et s'engage, en contrepartie, à administrer la *Fiducie* conformément aux présentes, par la maîtrise exclusive et la pleine administration de ce patrimoine fiduciaire conformément aux dispositions du présent acte de fiducie, ainsi qu'aux dispositions pertinentes du *Code civil du Québec*.

Le FIDUCIAIRE n'est pas autorisé, en aucune façon, à modifier les fins pour lesquelles le présent patrimoine fiduciaire est créé, telles que décrites à l'article 6) des présentes.

Sujet aux dispositions établies à l'article 17), le présent acte limite les pouvoirs du FIDUCIAIRE, nonobstant les pouvoirs de pleine administration du bien d'autrui qui lui sont dévolus, de vendre, céder, aliéner, ou donner en gage, hypothéquer ou autrement affecter volontairement de toute autre façon les biens du capital immobilier de conservation de la *Fiducie*, dès lors que de tels actes sont susceptibles de compromettre la réalisation des objets de la fiducie tels que définis à l'article 6).

6) OBJETS DE LA FIDUCIE

Les biens faisant partie du patrimoine fiduciaire constitué en vertu des présentes sont affectés exclusivement aux fins ci-après définies.

La présente fiducie est une fiducie d'utilité sociale et est constituée dans un but non lucratif. Néanmoins, bien qu'elle n'ait pas pour objet la réalisation d'un bénéfice ou l'exploitation d'une entreprise, la *Fiducie* peut, afin de lui permettre de s'assurer d'un financement accessoire, s'adonner à des activités lucratives.

6.1) CAPITAL IMMOBILIER DE CONSERVATION

6.1.1) *Affectation générale*

La partie du patrimoine fiduciaire constituée du capital immobilier de conservation est affectée en premier lieu à la conservation perpétuelle des milieux naturels, écosystèmes et autres caractéristiques patrimoniales qui se trouvent sur les immeubles et territoires constituant ledit capital immobilier de conservation.

Les biens constituant le capital immobilier de conservation de la *Fiducie* doivent par ailleurs être gérés selon les dispositions de l'article 10) des présentes.

6.1.2) *Affectations particulières*

Sans limiter la généralité de ce qui précède, la partie du patrimoine fiduciaire constituée du capital immobilier de conservation est également affectée à l'atteinte de l'une ou l'autre des fins suivantes, ayant un intérêt général pour la collectivité :

- fin de protection des écosystèmes se trouvant sur les immeubles constituant le patrimoine fiduciaire, mais également à des fins de maintien de la diversité biologique et de l'équilibre écosystémique sur l'ensemble du territoire lanaudois;
- fin de mise en valeur des écosystèmes forestiers et d'exploitation durable des ressources forestières, fauniques et floristiques;
- fin à caractère social en permettant aux citoyens du territoire lanaudois, en particulier, mais également à l'ensemble des citoyens du Québec, d'avoir accès et de bénéficier, à juste coût, de milieux naturels protégés;
- fin à caractère culturel et patrimonial;

fin à caractère écotouristiques et récréatives en permettant au BÉNÉFICIAIRE dudit patrimoine fiduciaire d'exercer des activités non motorisées de plein air, en respectant le caractère de conservation écologique du ou des sites et en favorisant l'utilisation durable;

- fin à caractère scientifique, en autorisant notamment toute activité liée aux sciences naturelles et respectant le caractère de conservation écologique du ou des sites;
- fin à caractère éducatif pour l'enseignement des sciences de la nature, l'observation des espèces et la promotion des principes et des techniques de conservation des sites dans leur état naturel ou des techniques d'agriculture biologique ou d'acériculture;
- fin de protection et mise en valeur des paysages.

6.2) CAPITAL IMMOBILIER NON DESTINÉ À LA CONSERVATION

La partie du patrimoine fiduciaire constituée du capital immobilier non destiné à la conservation sert de banque de terrains que le FIDUCIAIRE peut louer, échanger, vendre, céder, aliéner, ou donner en gage, hypothéquer ou autrement affecter volontairement de toute autre façon, notamment afin de favoriser la réalisation d'autres projets de conservation sur le territoire d'intervention de la *Fiducie*.

6.3) CAPITAL FINANCIER

6.3.1) *Affectation*

La partie du patrimoine fiduciaire constituée du capital financier est affectée notamment à l'entretien des immeubles constituant le patrimoine de la *Fiducie*, au maintien et à la mise en valeur des milieux naturels qui s'y trouvent, ainsi qu'au paiement de toute charge foncière, générale ou spéciale, taxe ou autre affectant lesdits immeubles, incluant les frais d'administration courante de la *Fiducie*.

Également, dans la mesure où les ressources financières du patrimoine fiduciaire le permettent, le capital financier peut être utilisé pour l'acquisition de biens immeubles, incluant tout démembrement du droit de propriété, et de territoires sur lesquels se trouvent des milieux naturels présentant un intérêt de conservation, de gestion durable ou d'utilité sociale.

6.3.2) *Nom*

Le capital financier de la *Fiducie* est aussi appelé « *Fonds Fiducie Écosystèmes Lanaudière* » et il peut en être fait promotion sous ce nom.

6.3.3) *Création de fonds d'investissement particuliers*

Le FIDUCIAIRE peut également créer tout fonds d'investissement particulier lorsque requis par le donateur d'une somme d'argent et consacrer le capital financier constituant ce fonds d'investissement particulier aux fins voulues par le donateur pour autant que ces fins soient compatibles avec les objets de la présente fiducie et affectations du patrimoine fiduciaire.

6.4) AUTRES AFFECTATIONS INTERDITES

Toute affectation du patrimoine fiduciaire à des fins autres que celles prévues au présent article 6), selon la catégorie de biens, est interdite.

7) BÉNÉFICIAIRES

7.1) DÉSIGNATION

Les bénéficiaires de la présente fiducie d'utilité sociale sont les citoyens du territoire lanaudois, en particulier, mais également l'ensemble des citoyens du Québec, maintenant et pour le futur.

Ces citoyens sont ci-devant et ci-après parfois désignés collectivement comme le « BÉNÉFICIAIRE ».

7.2) ABSENCE DE DROITS RÉELS

Nul bénéficiaire ne peut prétendre à l'exercice de droits réels sur les biens de la *Fiducie*.

7.3) DROITS

Le BÉNÉFICIAIRE ne participe pas à l'administration de la *Fiducie*.

Tout bénéficiaire a, par ailleurs, le droit d'être renseigné sur les décisions du FIDUCIAIRE en recevant, sur demande écrite au plus une fois l'an, le rapport annuel préparé par le FIDUCIAIRE.

L'administration de la présente fiducie d'utilité sociale est soumise à la surveillance du BÉNÉFICIAIRE, notamment, qui peut ainsi soumettre à un tribunal compétent toute question en cette matière.

8) DURÉE DE LA FIDUCIE

La présente fiducie a vocation de durée perpétuelle.

Il ne peut ainsi être mis fin à l'existence de la *Fiducie* par décision du FIDUCIAIRE. Seul le tribunal peut mettre fin à la *Fiducie* ou en modifier les dispositions conformément aux dispositions des articles 1294 et 1298 du *Code civil du Québec*.

9) TERRITOIRE D'INTERVENTION

Le territoire d'intervention de la présente fiducie s'étend à l'ensemble du territoire de la région administrative de Lanaudière, incluant les îles situées dans le fleuve Saint-Laurent, la rivière des Prairies et la rivière des Mille-Îles.

10) GOUVERNANCE DU CAPITAL IMMOBILIER DE LA FIDUCIE

10.1) DÉTERMINATION *AB INITIO* DE LA DESTINATION DES BIENS CONSTITUANT LE CAPITAL IMMOBILIER

Tout bien immobilier destiné à augmenter le patrimoine de la *Fiducie* doit, au moment de son transfert au patrimoine fiduciaire, être identifié par le FIDUCIAIRE comme un bien faisant partie du :

- i) capital immobilier de conservation; ou
- ii) capital immobilier non destiné à la conservation.

Le FIDUCIAIRE s'assure qu'est inscrit dans l'acte d'acquisition, lequel doit être publié, l'une ou l'autre destination susmentionnée du bien immobilier qui est transféré au patrimoine fiduciaire.

Tout bien immobilier identifié *ab initio* comme faisant partie du capital immobilier de conservation ne peut être déclassé par la suite pour faire partie du capital immobilier non destiné à la conservation.

Tout bien immobilier identifié *ab initio* comme faisant partie du capital immobilier non destiné à la conservation peut être reclassé, à tout moment, comme bien faisant partie du capital immobilier de conservation si le FIDUCIAIRE le juge approprié. Dès lors, un tel bien ne peut plus être déclassé.

10.2) MESURES DE PROTECTION DU CAPITAL IMMOBILIER DE CONSERVATION

10.2.1) Principes cardinaux

La partie du patrimoine fiduciaire constituée du capital immobilier de conservation doit être gérée de manière à respecter et favoriser les affectations générales et particulières définies à l'article 6.1) du présent acte. Plus particulièrement, le Fiduciaire voit à ce que les activités et interventions faites ou autorisées sur ces biens n'aient pas pour effet de :

- i) modifier les processus écologiques en place, de nuire à la diversité biologique présente et de dégrader les composantes chimiques, physiques ou biologiques des écosystèmes;
- ii) mettre en péril la capacité de support des écosystèmes;
- iii) nuire aux espèces fauniques et floristiques menacées ou vulnérables désignées et à leur habitat, conformément à la *Loi sur les espèces menacées ou vulnérables* (L.R.Q., c. E-12.01), de même qu'aux espèces susceptibles d'être ainsi désignées telles qu'elles apparaissent sur la liste publiée et révisée de temps à autre par le ministère des Ressources naturelles et de la Faune (voir : www3.mrnf.gouv.qc.ca/faune/especes/menacees/liste.asp#susceptibles);
- iv) modifier le régime hydrologique des cours d'eau de surface et de la nappe phréatique ou d'altérer la qualité de l'eau.

Les mesures énoncées à l'alinéa précédent constituent les principes cardinaux devant guider la gouvernance du capital immobilier de conservation de la *Fiducie*. Toute activité ou tout projet réalisé sur les immeubles constituant le capital immobilier de conservation doit respecter ces dits principes ainsi que les lois et règlements applicables.

10.2.2) Mesures particulières

Le Fiduciaire doit adopter et maintenir en vigueur une politique de protection de la partie du patrimoine fiduciaire constituée du capital immobilier de conservation qui permette d'atteindre les principes cardinaux de protection dudit patrimoine. Cette politique devra proposer les meilleures pratiques de gestion et de préservation et sera révisée périodiquement à cette fin.

À titre indicatif, les mesures particulières souhaitables à la date des présentes sont jointes à l'annexe « A » du présent acte.

10.3) MESURES DE CONSERVATION, AMÉNAGEMENTS ET GOUVERNANCE

Le Fiduciaire a les pouvoirs requis pour assurer la conservation et pour procéder à la mise en valeur et l'exploitation de la partie du patrimoine fiduciaire constituée du capital immobilier de conservation dans le respect des principes cardinaux de gouvernance.

À cet égard il est possible de pénétrer sur tout immeuble constituant le capital immobilier de conservation de la *Fiducie* avec la machinerie et les équipements nécessaires pour y faire tous les travaux ou y tenir toutes activités qui favorisent le maintien, la conservation, la restauration, la mise en valeur et l'aménagement de ces propriétés aux fins mentionnées au présent article 10.3).

10.3.1) Conservation et mise en valeur des caractéristiques patrimoniales

Le Fiduciaire peut faire ou autoriser des interventions et activités permettant de favoriser le maintien, la conservation, la restauration, la mise en valeur et l'aménagement des *caractéristiques patrimoniales*, dont notamment la protection d'espèces menacées ou vulnérables et de paysages.

Le FIDUCIAIRE peut également :

- i. Établir un mécanisme de protection et de rétablissement des populations végétales et animales à statut précaire;

- ii. Faire tous travaux de préparation de sol afin de favoriser la mise en valeur d'un écosystème;
- iii. Faire tous travaux utiles au maintien d'un écosystème de prairie, dont des activités de fauchage ou de pâturage.

10.3.2) Exploitation des ressources forestières

Le Fiduciaire peut faire ou autoriser des interventions et activités liées à l'exploitation des ressources forestières, dans le respect de la capacité de support des écosystèmes.

Le FIDUCIAIRE peut également :

- i. Établir des mécanismes de concertation auprès des intervenants et exploitants forestiers;
- ii. Mettre en place toute table de concertation des différents organismes et intervenants de la région liés au milieu forestier pour des fins de gouvernances des écosystèmes;
- iii. Créer tout organisme utile à l'exploitation durable des ressources forestières;
- iv. Réaliser des travaux de reboisements pour permettre l'établissement de corridors écologiques entre les massifs forestiers protégés;
- v. Évaluer l'intérêt pour différentes formes de certifications et d'accréditations forestières;
- vi. Établir un programme d'échanges techniques et de partages d'outils d'aménagement pour les intervenants et propriétaires forestiers;
- vii. Développer des plans de gestion et d'aménagements qui correspondent aux besoins des propriétaires forestiers et au maintien et à la mise en valeur des écosystèmes exploités;
- viii. Déterminer les indicateurs biophysiques nécessaires à la gestion écosystémique des forêts;
- ix. Mettre en place tout processus de suivi et d'évaluation efficace.

10.3.3) Exploitation des ressources fauniques

Le Fiduciaire peut faire ou autoriser des interventions et activités de prélèvement faunique (chasse, piégeage et pêche), dans le respect de la capacité de support des écosystèmes et du maintien des populations.

L'attribution des droits pour la pratique de toute activité de chasse, de piégeage ou de pêche doit faire l'objet d'un tirage au sort, selon les modalités définies par le FIDUCIAIRE par règlement.

10.3.4) Exploitation du potentiel agricole ou acéricole

Le Fiduciaire peut faire ou autoriser des interventions et activités liées à l'exploitation du potentiel agricole ou acéricole, dans le respect de la capacité de support des écosystèmes.

En pareil cas, seule l'agriculture biologique peut être pratiquée.

10.3.5) Aménagement et stabilisation des rives

Le Fiduciaire peut faire ou autoriser des travaux *d'aménagement et de stabilisation des rives*.

Le FIDUCIAIRE peut également faire des interventions dans le lit de tout cours d'eau, lorsque requis.

10.3.6) Activités écotouristiques, récréatives ou éducatives

Le Fiduciaire peut faire ou autoriser des interventions et *activités écotouristiques* ou *récréatives* non-motorisées, ou des *activités éducatives*.

Le FIDUCIAIRE peut également :

- i. Construire ou aménager les infrastructures nécessaires ou utiles à la pratique d'activités écotouristiques ou récréatives non-motorisées, ou des activités éducatives;
- ii. Développer et rendre accessibles des outils de sensibilisations, de formations et de partage d'information;
- iii. Développer des formations d'aménagement forestier axées sur la gestion écosystémique à l'intention des travailleurs et des propriétaires forestiers;
- iv. Effectuer des activités de sensibilisation et de partage d'informations (ex. : visites scolaires, communiqués, sites de démonstrations) entre les citoyens et les travailleurs forestiers de la région;
- v. Travailler en collaboration avec toute personne morale, ministère, municipalité ou tout autre organisme déjà présent dans le milieu;
- vi. Aménager des sites de campings rustiques, ceci incluant notamment l'aménagement de plateformes destinées à recevoir des tentes ou autres abris de toile, des toilettes sèches, ainsi que l'aménagement de refuges permanents.

10.3.7) Évaluation écologique et acquisition de connaissances scientifiques

Le Fiduciaire peut faire ou autoriser des travaux d'*évaluation écologique* aussi souvent que cela est requis.

Pour les fins de réalisation de toute telle évaluation écologique, il est possible d'exercer toutes les activités nécessaires et utiles à la collecte des données scientifiques requises.

Il est également possible de procéder à la réalisation de tout projet de gestion écosystémique des milieux naturels se trouvant sur les immeubles constituant le capital immobilier de conservation de la *Fiducie*. À cette fin, les activités et travaux suivants peuvent notamment être réalisés :

- i. Effectuer un inventaire des écosystèmes forestiers;
- ii. Déterminer les seuils de maintien des écosystèmes naturels (état, degré de vulnérabilité, seuil d'alerte).

10.3.8) Entretien des aménagements et constructions

Le Fiduciaire peut faire ou autoriser des travaux d'entretien des aménagements et constructions existants ou à construire.

10.3.9) Limitation des activités

Le FIDUCIAIRE peut exclure expressément sur tout ou partie d'un immeuble constituant le capital immobilier de conservation de la *Fiducie*, la tenue d'une activité prévue au présent article 10.3) si les objets de la présente fiducie et affectations du patrimoine fiduciaire justifient une telle mesure, notamment en raison de la fragilité particulière des milieux naturels et autres caractéristiques patrimoniales s'y trouvant, parce que la capacité de support des écosystèmes protégés s'en trouverait menacée ou en raison de mesures particulières prévues à un acte d'augmentation.

Toute telle exclusion est valable pour la durée de temps que le FIDUCIAIRE détermine.

10.4) MESURES PARTICULIÈRES PRÉVUES À UN ACTE D'AUGMENTATION

Peuvent également être applicables à la gouvernance du capital immobilier de la présente fiducie, toutes les mesures, restrictions ou conditions prévues à un acte d'augmentation du patrimoine fiduciaire et qui sont compatibles avec les objets de la présente fiducie et affectations dudit patrimoine fiduciaire.

10.5) GOUVERNANCE DU CAPITAL IMMOBILIER NON DESTINÉ À LA CONSERVATION

Les biens immeubles constituant le capital immobilier non destiné à la conservation ne sont soumis à aucune mesure particulière de conservation, mais peuvent faire l'objet de des mesures de conservation, aménagements ou gouvernance prévue à l'article 10.3) des présentes.

10.6) PLAN DE GESTION

Le FIDUCIAIRE doit préparer un plan de gestion des immeubles constituant le capital immobilier de la *Fiducie*. Ce plan de gestion :

- fait l'inventaire des immeubles constituant le capital immobilier de la *Fiducie*;
- distingue les biens faisant partie du capital immobilier de conservation et ceux faisant partie du capital immobilier non destiné à la conservation;
- décrit l'état et l'évolution des écosystèmes protégés;
- recense les mesures de protection qui sont applicables et, lorsque requis, précise celles qui s'appliquent à tout immeuble en particulier;
- propose des orientations de développement sur les immeubles où des activités sont permises et pratiquées;
- traite de toute autre matière intéressant la gestion et l'aménagement du capital immobilier de la *Fiducie*.

Le plan de gestion doit être mis à jour au fur et à mesure de l'accroissement du patrimoine fiduciaire.

Il doit aussi être révisé à tous les cinq (5) ans.

11) AUGMENTATION DU PATRIMOINE DE LA FIDUCIE

11.1) GÉNÉROSITÉ DU PUBLIC

Le FIDUCIAIRE peut faire fructifier le patrimoine de la *Fiducie* par l'acquisition d'autres biens meubles ou immeubles, par des dons, en faisant appel à la générosité du public, ou par des subventions.

11.2) ACTE D'AUGMENTATION

Toute personne peut accroître le patrimoine de la *Fiducie* en y versant tout immeuble, selon les objets de la présente fiducie et affectations dudit patrimoine fiduciaire.

Le transfert de tout bien immeuble au patrimoine fiduciaire doit être constaté par écrit dans un acte d'augmentation, à titre onéreux ou gratuit, et est soumis à l'appréciation du FIDUCIAIRE.

11.3) PARTICIPATION D'UNE MUNICIPALITÉ

Dans le cas où une municipalité désire participer à l'augmentation du capital immobilier de conservation, elle est aussi invitée par le FIDUCIAIRE à assumer une partie proportionnelle des charges financières de la *Fiducie*.

12) PAIEMENT SUR LE CAPITAL OU LES REVENUS DE LA FIDUCIE

Le FIDUCIAIRE doit utiliser tout ou partie du capital financier et des revenus de la *Fiducie* aux fins liées à l'affectation des biens telle que décrite à l'article 6.3) des présentes.

Toute partie du revenu de la *Fiducie* qui n'a pas été employée dans une année est ajoutée au capital financier de la *Fiducie*.

13) STIPULATION D'INALIÉNABILITÉ ET D'INSAISSABILITÉ

Considérant les fins de la présente fiducie, la partie du patrimoine fiduciaire constitué par le *capital immobilier de conservation* est inaliénable et insaisissable, sujet, toutefois, aux dispositions de l'article 17.1), ci-après.

14) POUVOIRS DU CONSTITUANT

Les pouvoirs du CONSTITUANT se limitent à la constitution de la présente fiducie.

15) PREMIERS FIDUCIAIRES

Les personnes physiques comparaissant au présent acte à titre de FIDUCIAIRE agissent comme « premiers fiduciaires » du patrimoine fiduciaire créé aux termes des présentes.

Ces premiers fiduciaires forment le premier collège fiduciaire dont la composition peut différer de celle prévue à l'article 16.2.1) des présentes.

15.1) MANDAT

Dès leur première assemblée, les premiers fiduciaires adoptent, à la majorité simple, un règlement de régie interne de la *Fiducie*.

Les premiers fiduciaires ont, avant la nomination des fiduciaires désignés à partir des secteurs électoraux conformément à l'article 16), tous les pouvoirs prévus au présent acte pour administrer et gérer le patrimoine fiduciaire et pourront prendre valablement toute décision utile ou nécessaire à la *Fiducie*.

En outre de leur devoir d'administration générale de la *Fiducie* conformément aux dispositions du présent acte, ces premiers fiduciaires entreprendront sans délais les représentations nécessaires et les démarches utiles afin de constituer le collège fiduciaire dont la composition doit minimalement respecter la composition obligatoire dudit collège fiduciaire telle que prévue à l'article 16.2.1) des présentes.

Pour les seules fins de la réalisation du mandat de constitution du collège fiduciaire et nonobstant le deuxième alinéa de l'article 16.2.2), toute personne issue du secteur gouvernemental nommée à titre de premier fiduciaire, excepté une personne désignée par le MDDEP, est un membre votant.

15.2) RÉSOLUTION CONFIRMANT LA CONSTITUTION DU COLLÈGE FIDUCIAIRE

Les premiers fiduciaires adoptent une résolution pour confirmer la composition du collège fiduciaire dès que celui-ci est dûment constitué.

Toute personne désignée comme premier fiduciaire peut, suivant l'adoption de ladite résolution, continuer à exercer la charge de fiduciaire en conformité avec toutes et chacune des dispositions du présent acte de fiducie.

15.3) ÉCHÉANCE

Les premiers fiduciaires disposent d'un délai de deux (2) ans suivant la date de signature des présentes pour s'acquitter de leur mandat de constituer le collège fiduciaire.

15.4) IMPOSSIBILITÉ

Si les premiers fiduciaires constatent l'impossibilité de s'acquitter de leur mandat de constituer le collège fiduciaire, ils doivent en référer au tribunal conformément aux dispositions de l'article 1294 du *Code civil du Québec*.

16) ORGANISATION DU COLLÈGE FIDUCIAIRE

16.1) SECTEURS ÉLECTORAUX

Les fiduciaires sont désignés à partir des secteurs électoraux et au sein des organismes désignés au règlement de régie interne de la fiducie.

16.2) COMPOSITION DU COLLÈGE FIDUCIAIRE

16.2.1) Composition

Le collège fiduciaire est composé d'au moins cinq (5) membres et d'au plus onze (11) membres réguliers. Il comprend obligatoirement :

- le président du conseil d'administration du CREL;
- un (1) membre désigné par la CRÉ Lanaudière;
- un préfet de MRC parmi celles mentionnées au règlement de régie interne de la *Fiducie*, pour le secteur électoral municipal;
- deux (2) membres provenant de tout organisme parmi les secteurs électoraux mentionnés au règlement de régie interne de la *Fiducie*, sauf les secteurs municipal et gouvernemental.

Le collège fiduciaire peut également comprendre jusqu'à six (6) membres provenant des organismes identifiés parmi les secteurs électoraux mentionnés au règlement de régie interne de la *Fiducie*, sauf le secteur gouvernemental. Le nombre exact de membres du collège fiduciaire est déterminé de temps à autre par le fiduciaire à mesure de la constitution des secteurs électoraux et selon les circonstances.

Ces membres ont droit de vote et il ne peut leur être retiré.

Advenant qu'un des organismes mentionnés aux trois premiers tirets du premier alinéa disparaisse ou soit remplacé, le pouvoir de nommer un fiduciaire sera dévolu à l'organisme identifié comme remplaçant.

16.2.2) Membres consultatifs non-votants

En sus des membres réguliers mentionnés à l'article 16.2.1) qui précède, le collège fiduciaire peut accueillir au plus deux (2) membres issus du secteur gouvernemental désignés par leur organisme parmi les organismes mentionnés au règlement de régie interne de la *Fiducie* pour le secteur électoral gouvernemental. Le droit de désigner un membre au collège fiduciaire relève à tout moment de la seule discrétion des organismes du secteur gouvernemental.

Tout tel membre siège au collège fiduciaire à titre de membre consultatif non-votant.

Tout tel membre dispose des mêmes droits, hormis le droit de vote, et il est assujéti aux mêmes devoirs et obligations que tout autre fiduciaire de la *Fiducie*.

16.3) INTÉRÊT DES FIDUCIAIRES POUR LA CONSERVATION

Toute personne désirant exercer la charge de fiduciaire doit faire montre d'un intérêt pour la conservation et la mise en valeur des milieux naturels et de la motivation requise pour l'administration de la *Fiducie*.

16.4) ABSENCE DE DROITS RÉELS

Nul fiduciaire ne peut prétendre, pour son avantage personnel, à l'exercice de droits réels sur les biens de la *Fiducie*.

16.5) COLLÉGIALITÉ DES FIDUCIAIRES

Les personnes désignées fiduciaires en vertu des présentes, ou à la suite du remplacement de l'un ou l'autre premier fiduciaire, exercent leur charge en collégialité.

16.6) EXERCICE DE LA CHARGE DE FIDUCIAIRE

Toute personne agit comme fiduciaire à titre personnel, sans représenter aucune personne morale, ministère, municipalité ou tout autre organisme.

Nonobstant l'alinéa précédant, une personne agissant comme fiduciaire peut faire part au collège fiduciaire des intérêts et positions du secteur ou de l'organisme dont il est issu. Le collège fiduciaire peut disposer comme bon lui semble des propos qui lui sont ainsi présentés.

Toute personne agit comme fiduciaire dans la poursuite des meilleurs intérêts de la *Fiducie*.

Une personne morale ne peut agir comme fiduciaire.

16.7) DROIT D'ÊTRE INFORMÉ

Tout fiduciaire a droit de recevoir, dans un délai raisonnable, toute information pertinente et utile à la prise de décisions dans le cadre des affaires de la *fiducie*.

17) ADMINISTRATION DE LA FIDUCIE

Le FIDUCIAIRE administre la *Fiducie* conformément aux pouvoirs et devoirs qui lui sont dévolus aux articles 17.1) et 17.2) des présentes et dans le respect de la lettre et de l'esprit du présent acte de *fiducie*.

Les dispositions pertinentes du *Code civil du Québec* s'appliquent de façon supplétive à l'administration de la *Fiducie*.

17.1) POUVOIRS

Le FIDUCIAIRE exerce ses pouvoirs avec prudence et diligence, dans le respect des affectations de la *Fiducie* et des principes cardinaux de gouvernance.

Le FIDUCIAIRE dispose notamment des pouvoirs suivants :

- i) Faire fructifier les biens du patrimoine fiduciaire constituant le capital financier en effectuant tout placement ou investissement respectant les règles des placements présumés sûrs du *Code civil du Québec*;
- ii) Recevoir, par acte d'augmentation, à titre gratuit ou onéreux, tout bien meuble ou immeuble ou recueillir tout don en vue de faire partie du patrimoine fiduciaire aux conditions et pour toute considération qu'il juge à propos;
- iii) Évaluer la valeur écologique de tout immeuble destiné à augmenter le patrimoine fiduciaire et son intérêt pour des fins de conservation et de gestion durable des milieux naturels, incluant tout immeuble pouvant servir de zone tampon à un milieu déjà protégé ou afin de constituer un corridor naturel, et refuser les immeubles qui ne présentent pas un intérêt suffisant ou les verser dans son capital immobilier non destiné à la conservation;
- iv) Accepter le paiement de toute police d'assurance-vie pour laquelle la *Fiducie* était désignée bénéficiaire;
- v) Créer tout fonds d'investissement particulier lorsque requis par le donateur d'une somme d'argent;
- vi) Faire toute demande d'aide financière ou de subvention auprès de tout organisme subventionnaire, bailleur de fonds, fondation ou autre;
- vii) Contracter des emprunts pour le compte de la *Fiducie* et accorder toutes garanties, sous réserve de l'interdiction absolue d'aliéner, de céder, de mettre en gage ou d'hypothéquer tout ou une partie du capital immobilier destiné à la conservation;
- viii) Fonder, continuer ou, à son choix, cesser, clore toute affaire, entreprise, garantie ou obligation dans lesquelles la *Fiducie* sera intéressée, et nommer des mandataires ou représentants pour agir pour lui dans toutes telles affaires ou entreprises ou à tous égards intéressant la présente fiducie;
- ix) Conclure tout contrat ou accepter tout mandat de gestion ou d'aménagement à des fins de conservation ou de gestion de milieux naturels sur des immeubles ne faisant pas partie de son patrimoine;
- x) Louer tout ou partie d'un immeuble constituant le patrimoine immobilier de la *Fiducie* pour qu'il y soit pratiqué l'une ou l'autre activité énumérée à l'article 10.3) des présentes ou toute autre activité expressément autorisée par le FIDUCIAIRE;
- xi) Louer, échanger, vendre, céder, aliéner, ou donner en gage, hypothéquer ou autrement affecter volontairement de toute autre façon tout bien immeuble faisant partie du capital immobilier non destiné à la conservation;
- xii) Constituer, seul ou avec d'autres personnes, toute personne morale à but non lucratif en vue de réaliser une fin particulière n'allant pas à l'encontre des objets de la présente fiducie;
- xiii) Faire toute dépense qu'il jugera à propos pour réparer, améliorer, reconstruire ou acquérir tout bien faisant ou devant faire partie du patrimoine de la *Fiducie*;
- xiv) Donner quittance de toute somme reçue par la *Fiducie*;
- xv) Souscrire toute police d'assurance de personnes relativement à la protection du FIDUCIAIRE ou toute assurance de dommages relative à la protection des biens faisant partie du patrimoine fiduciaire ou relative à la responsabilité civile soit de la *Fiducie*, soit du FIDUCIAIRE en ce qui concerne les biens et opérations de la présente fiducie. Les bénéfices de telles polices d'assurance devront être payables et payés au FIDUCIAIRE et, lorsqu'ils seront reçus par ce dernier, ces bénéfices devront s'ajouter au capital de la *Fiducie*; le FIDUCIAIRE peut exercer tout droit relatif en vertu de telles polices d'assurance;
- xvi) Effectuer tout investissement provenant de telles polices d'assurance, que ce soit par la souscription de rentes ou autrement;

- xvii) Annuler toute police d'assurance à la discrétion du FIDUCIAIRE;
- xviii) Demander obligatoirement aux personnes morales ou physiques ou tout organisme avec lesquels la *Fiducie* transige, de détenir une assurance responsabilité en regard des biens et opérations, et leur demander de faire ajouter le nom de la *Fiducie* comme assurée additionnelle en vertu de telle police;
- xix) Demander, dans la mesure du possible, à telles personnes morales ou organismes avec lesquels la *Fiducie* transige de la tenir indemne de mêmes que les fiduciaires en cas de toute poursuite, sauf dans les cas où la *Fiducie* elle-même a agi de façon fautive, et prévoir dans tout contrat jugé approprié des clauses de renonciation à la responsabilité des fiduciaires ou à la responsabilité de la *Fiducie*;
- xx) Demander un enregistrement comme organisme de bienfaisance, tant au palier fédéral que provincial et donner alors tout reçu pour fin d'impôt sous le numéro qui lui aura été attribué et reconnu par Revenu Canada et Revenu Québec ou tout autre organisme compétent en la matière;
- xxi) Demander au ministre compétent, s'il y a lieu, de désigner tout ou partie de tout immeuble constituant le capital immobilier de conservation de la *Fiducie* comme *réserve naturelle* en milieu privé au sens de la *Loi sur la conservation du patrimoine naturel* (L.R.Q., c. C-61.01) pourvu que ledit immeuble demeure sous le contrôle de la *Fiducie* et que le ministre ne puisse changer les fins prévues dans le présent acte auxquelles ledit patrimoine est affecté et que le FIDUCIAIRE ne perde aucun des droits ou pouvoirs prévus dans le présent acte;
- xxii) Consentir à toute mesure de conservation destinée à permettre la désignation comme «aire protégée» de tout ou partie d'un immeuble faisant partie du capital immobilier de conservation de la *Fiducie* et consentir à cette désignation au sens de toute loi applicable en cette matière;
- xxiii) Demander à tout organisme compétent, une exemption de taxe ou d'impôt, lorsque applicable;
- xxiv) Ester en justice pour toute affaire concernant la *Fiducie*;
- xxv) Faire toute réunion qu'il jugera approprié dans l'exercice de sa fonction de FIDUCIAIRE et les verbaliser;
- xxvi) Adopter toute mesure au règlement de régie interne aux fins de régir ses activités ou réunions ou concernant les affaires courantes de la *Fiducie*;
- xxvii) Créer tout comité, jugé utile, chargé de lui faire rapport sur un sujet particulier;
- xxviii) Nommer un bureau de direction composé d'un Président, d'un Vice-président, d'un Secrétaire et de tout autre officier dont la fonction peut s'avérer utile dans la poursuite des fins de la *Fiducie*;
- xxix) Contracter à propos de tout objet concernant la *Fiducie*;
- xxx) Prendre toute mesure destinée à assurer la conservation des immeubles constituant le capital immobilier de la *Fiducie* dont, notamment, procéder à tous travaux de caractérisation ou de décontamination environnementale;
- xxxi) Demander à la Commission de toponymie du Québec une attestation d'officialisation du nom de tout immeuble faisant partie du patrimoine de la *Fiducie*;
- xxxii) Utiliser bénévolement ou contre rémunération les services de toutes personnes, dont les services ou connaissances pourraient lui servir ou lui être utiles dans la poursuite de ses activités de fiduciaire, sans toutefois être lié par les opinions ou conseils de ces personnes;

- xxxiii) Engager un directeur général et lui déléguer tout pouvoir nécessaire ou utile au bon fonctionnement et aux activités de la *Fiducie*, dont celui d'embaucher tout employé;
- xxxiv) Mandater tout avocat, comptable, notaire ou autre expert selon qu'il lui paraîtra avantageux ou utile; notamment, le FIDUCIAIRE pourra engager de temps à autre ou de façon constante, aux frais de la *Fiducie*, des conseillers de son choix pour fins de placements ou autre;
- xxxv) Mandater tout organisme jugé utile pour gérer, mettre en valeur, surveiller, étudier, améliorer tout immeuble faisant partie du patrimoine de la *Fiducie*;
- xxxvi) Faire tout acte autorisé en vertu des présentes ou de la loi, sans qu'une autorisation judiciaire ne soit requise, même si certaines personnes, agissant comme fiduciaire, qui doivent y prendre part, sont incapables ou dans l'impossibilité temporaire d'agir;
- xxxvii) Renoncer définitivement ou pour un temps, s'il le juge requis pour des raisons d'ordre fiscal ou une autre raison jugée valable, à l'un ou l'autre des pouvoirs qui lui sont conférés ou à leur exercice;
- xxxviii) Ouvrir et maintenir un site Internet ou tout autre moyen de communication de la *Fiducie* et de ses activités;
- xxxix) Réglementer par des directives appropriées les usages ou activités permises sur tout immeuble faisant partie du patrimoine fiduciaire le tout afin de favoriser le respect de ses objets et affectations et établir à cet égard toute tarification jugée appropriée;
- xl) Établir un *membership* de la *Fiducie* et prévoir les règles concernant la participation des membres aux activités de la *Fiducie* dont, notamment, la tenue d'une assemblée annuelle d'information.

Le FIDUCIAIRE peut également réaliser tout travail ou toute activité dont il est fait mention aux articles 10.3.1) à 10.3.8).

17.1.1) Modification du règlement de régie interne de la *Fiducie*

Toute modification au règlement de régie interne de la *Fiducie* doit être adoptée par règlement adopté au deux tiers (2/3) des voix des membres constituant le collège fiduciaire.

17.2) DEVOIRS

Le FIDUCIAIRE assume par ailleurs les devoirs dont l'énumération suit. Ainsi le FIDUCIAIRE doit :

- i) Réaliser les fins auxquelles le présent patrimoine fiduciaire est affecté;
- ii) Exercer ses fonctions avec prudence et diligence, dans le meilleur intérêt de la *Fiducie*;
- iii) Respecter les règles de gestion du capital immobilier de conservation de la *Fiducie* prévues à l'article 10) des présentes;
- iv) Évaluer la valeur écologique de tout immeuble destiné à augmenter le patrimoine fiduciaire et fixer, *ab initio*, la destination de cet immeuble conformément aux prescriptions de l'article 10.1) des présentes,
- v) Respecter les règles de paiement sur le capital ou les revenus de la *Fiducie* prévues à l'article 12) des présentes;
- vi) Maintenir en vigueur, en tout temps, un règlement de régie interne de la *Fiducie*;
- vii) Maintenir en vigueur une assurance relative à la protection des biens faisant partie du patrimoine fiduciaire et relative à la responsabilité civile de la *Fiducie*;

- viii) Payer toute taxe, cotisation, charge ou autre prélèvement affectant tout ou partie des immeubles constituant le patrimoine de la *Fiducie*;
- ix) Rendre compte annuellement de sa gestion; il produit à ce sujet un rapport annuel qu'il distribue à toute personne qui en fait la demande écrite;
- x) Tenir une assemblée annuelle d'information; il invite par tout moyen adéquat le BÉNÉFICIAIRE à y participer et il y permet la consultation du rapport annuel;
- xi) Conserver les archives de la *Fiducie*;
- xii) Tenir un registre de la *Fiducie*; ce registre, qui peut être consulté par le BÉNÉFICIAIRE, collige les règlements adoptés par le FIDUCIAIRE et tout autre document ou acte lié aux activités de la *Fiducie*;
- xiii) Adopter un code d'éthique dans l'année qui suit la constitution de la *Fiducie* et procéder à sa révision et sa mise à jour à tous les cinq (5) ans;
- xiv) Adopter une procédure d'adjudication des contrats qui fasse preuve d'équité et de transparence.

17.3) CONFLIT D'INTÉRÊTS

Toute personne agissant comme fiduciaire doit éviter de se placer dans une situation de conflit, réel ou apparent, entre ses intérêts personnels et les intérêts de la *Fiducie*.

Si un fiduciaire a un intérêt personnel dans une affaire intéressant la *Fiducie*, il doit dénoncer cet intérêt au collège fiduciaire et s'abstenir de participer aux délibérations sur ce sujet et de voter.

17.4) ACCÈS À L'INFORMATION

Les dispositions de la *Loi sur l'accès aux documents des organismes publics et sur la protection des renseignements personnels* (L.R.Q., c. A-2.1) s'appliquent *mutatis mutandis* à l'administration et aux activités de la fiducie.

18) NOMINATION ET REMPLACEMENT DES FIDUCIAIRES

18.1) DURÉE DU MANDAT

La durée du mandat de tout fiduciaire est déterminée par le règlement de régie interne de la *Fiducie*, sauf pour le président du conseil d'administration du CREL qui est d'office fiduciaire tant qu'il demeure président de son conseil d'administration.

À l'expiration de son mandat, un fiduciaire demeure en poste jusqu'à ce qu'il soit pourvu à son remplacement.

18.2) RECONDUCTION DE MANDAT

Le mandat d'une personne agissant comme fiduciaire dont le mandat a pris fin peut être reconduit pour un nouveau terme.

18.3) REMPLACEMENT DES FIDUCIAIRES

La personne physique qui occupe le poste de président du conseil d'administration du CREL devient, *ipso facto* au jour de son élection, fiduciaire de la *Fiducie*.

Les autres membres du collège fiduciaire sont remplacés selon les dispositions du présent acte et les procédures prévues au règlement de régie interne de la *Fiducie*.

18.4) VACANCES

Il doit être pourvu à toute vacance sur le collège fiduciaire selon les procédures prévues pour le remplacement des fiduciaires au règlement de régie interne de la *Fiducie*, sauf dans le cas du président du CREL, qui est remplacé, dans l'*interim*, par la personne physique occupant le poste de vice-président du conseil d'administration de cet organisme jusqu'à l'élection d'un nouveau président.

Toute vacance doit être ainsi comblée dans un délai de quarante-cinq (45) jours. Le cas échéant, les organismes devant désigner un remplaçant sont requis de s'exécuter dans ce délai par le FIDUCAIRE.

18.5) POUVOIR RÉGLEMENTAIRE

Le FIDUCAIRE peut adopter tout règlement modifiant le règlement de régie interne pour :

- i) préciser la date d'échéance du mandat de tout ou partie des fiduciaires;
- ii) prévoir que le mandat de la moitié des fiduciaires se termine lors d'une année paire et que le mandat de l'autre moitié des fiduciaires se termine lors d'une année impaire;
- iii) préciser la procédure de désignation applicable à chaque secteur électoral, notamment afin de tenir compte de leurs particularités propres, étant entendu qu'il est possible de procéder par élection dans l'un ou l'autre secteur, le cas échéant;
- iv) modifier la teneur du collège fiduciaire notamment pour augmenter ou réduire le nombre de fiduciaires ou identifier de nouveaux secteurs électoraux ou organismes, étant cependant entendu que le collège fiduciaire ne peut jamais être constitué de moins de cinq (5) membres et qu'il doit toujours comprendre les membres identifiés comme obligatoires à l'article 16.2.1 des présentes;
- v) créer de nouveaux secteurs électoraux ou en abolir étant cependant entendu que les secteurs municipal, communautaire et gouvernemental sont inamovibles et qu'il ne peut y avoir moins de quatre (4) secteurs électoraux;
- vi) prévoir l'addition d'un ou plusieurs fiduciaires inamovibles;
- vii) modifier la liste des organismes constituant chaque secteur électoral identifié au règlement de régie interne de la *Fiducie* étant cependant entendu que les organismes suivants sont inamovibles :
 - a. MDDEP;
 - b. MRNF;
 - c. CRÉ Lanaudière;
 - d. les MRC de Lanaudière;
 - e. CREL.
- viii) modifier la procédure de remplacement des fiduciaires au règlement de régie interne de la *Fiducie* pour refléter toute nouvelle composition du collège fiduciaire à la suite d'une modification de celui-ci par l'exercice du pouvoir réglementaire prévue au présent article, étant cependant entendu que toute nouvelle procédure de désignation des fiduciaires doit respecter l'esprit de la procédure originale telle que précisé par le règlement de régie interne adopté par les premiers fiduciaires;
- ix) pourvoir à toute difficulté liée au remplacement des fiduciaires au sein du collège fiduciaire ou au comblement des vacances.

18.6) RENONCIATION ET DESTITUTION

Toute personne fiduciaire peut renoncer à sa charge, après l'avoir acceptée, sans autorisation judiciaire pourvu que cette renonciation se fasse par écrit.

Toute personne agissant à titre de fiduciaire et reconnue coupable de fraude à l'égard de la *Fiducie* est immédiatement et automatiquement démise de ses fonctions.

Toute personne agissant comme fiduciaire qui dissipe ou gaspille les biens de la *Fiducie*, ou refuse ou néglige d'agir, conformément aux dispositions du présent acte, ou qui manque sciemment à ses devoirs, peut être démise de ses fonctions suivant une décision à majorité des autres personnes agissant comme fiduciaire.

En pareil cas, il doit être pourvu à son remplacement selon les procédures prévues au règlement de régie interne de la *Fiducie*, sauf dans le cas du président du CREL, qui est remplacé, dans l'*intérim*, par la personne physique occupant le poste de vice-président du conseil d'administration de cet organisme jusqu'à l'élection d'un nouveau président.

19) RÈGLES ADMINISTRATIVES

19.1) QUORUM

Le quorum requis pour toute décision prise par le FIDUCIAIRE est constitué de cinquante pourcent (50%) plus un (1) des personnes agissant comme fiduciaire ayant droit de vote.

19.2) VOTE ET MAJORITÉ

Sauf si autrement précisé au présent acte de fiducie, toute décision du FIDUCIAIRE doit être prise à la majorité des personnes présentes et être consignée par écrit dans un registre tenu à cet effet.

Chaque fiduciaire détient un (1) seul vote.

En cas d'égalité des votes, la décision est réputée rendue dans la négative.

Les fiduciaires peuvent, si tous sont d'accord, participer à une assemblée des fiduciaires à l'aide de moyens permettant à tous les participants de communiquer oralement entre eux, notamment par téléphone. Ils seront alors réputés avoir assisté à l'assemblée.

Un règlement ou une résolution écrite, signé de tous les fiduciaires ayant droit de vote, est valide et a le même effet que s'il avait été adopté à une assemblée des fiduciaires dûment convoquée et tenue. Un tel règlement ou une telle résolution doit être insérée dans le registre des procès-verbaux de la fiducie, suivant sa date, au même titre qu'un procès-verbal régulier.

19.3) DISSIDENCE

Une personne agissant comme fiduciaire, qui est dissidente d'une décision prise, ne sera pas responsable des décisions prises par la majorité des fiduciaires à condition que cette dissidence soit verbalisée dans le registre de la *Fiducie* ou qu'elle manifeste par écrit son désaccord.

19.4) TENUE DES RÉUNIONS

Le FIDUCIAIRE peut se réunir à tout endroit ou par tout moyen de communication.

19.5) REPRÉSENTATION

Le fiduciaire désigné par la CRÉ Lanaudière, le préfet d'une MRC désigné pour agir comme fiduciaire de la présente *Fiducie* et le président du conseil d'administration du CREL peuvent se faire représenter à toute réunion du FIDUCIAIRE. Ils avisent alors le collège fiduciaire de l'identité de leur représentant, lequel doit rencontrer les critères mentionnés à l'article 16.3).

Toute autre personne agissant à titre de fiduciaire ne peut être représentée, par procuration ou autrement, lors des assemblées ou réunions convoquées par le FIDUCIAIRE.

19.6) DESTITUTION POUR ABSENCES

Trois (3) absences consécutives et non motivées d'une personne agissant comme fiduciaire à une réunion ou une assemblée du collège fiduciaire entraînent *ipso facto* la destitution de cette personne comme fiduciaire.

En pareil cas, il doit être pourvu à son remplacement conformément aux procédures prévues au règlement de régie interne de la *Fiducie*.

20) RESPONSABILITÉ DU FIDUCIAIRE

Toute personne agissant comme fiduciaire ne peut être tenue responsable des actes ou des décisions prises par elle dans l'exercice de ses fonctions pour le compte de la *Fiducie*, mais elle peut être responsable des actes ou des décisions qu'elle prend personnellement ou sans faire savoir qu'elle agit pour le compte de la *Fiducie*.

Toutes les décisions du FIDUCIAIRE lient toutes les personnes agissant comme fiduciaires, sauf si l'une d'elle, le cas échéant, a manifesté par écrit sa dissidence ou si cette dissidence est verbalisée dans le registre approprié.

Toutes poursuites personnelles contre un fiduciaire dans le cadre de ses fonctions de fiduciaire, de même que tout dommage ou frais pouvant s'ensuivre, sont assumés par la *Fiducie* ou, le cas échéant, la compagnie d'assurance de la *Fiducie*, à moins que cette personne ne soit reconnue coupable de faute lourde ou de fraude.

21) DÉPENSES D'ADMINISTRATION

Les dépenses d'administration de la *Fiducie*, incluant la rémunération de tout employé de la *Fiducie*, doivent être prises à même les revenus de la *Fiducie* et, dans le cas d'insuffisance, à même le capital de la *Fiducie*.

Toute personne agissant comme fiduciaire n'aura droit à aucune rémunération à ce titre, mais elle pourra se faire rembourser tous les frais et toutes dépenses raisonnables qu'elle pourra encourir dans l'exécution de sa charge, sur présentation de pièces justificatives.

22) FONDS DE PRÉVOYANCE

Le FIDUCIAIRE doit constituer un Fonds de prévoyance à même les revenus bruts annuels de la *Fiducie*.

Le FIDUCIAIRE devra verser à ce fonds un minimum de trois pour cent (3%) de ses revenus bruts annuels, sans considérer dans le calcul la valeur des immeubles reçus au cours de l'année.

Ce fonds liquide et disponible sera utilisé pour des réparations et remplacements imprévus du patrimoine de la *Fiducie* à la discrétion du FIDUCIAIRE.

23) AFFAIRES BANCAIRES DE LA FIDUCIE

Le FIDUCIAIRE peut faire affaire avec toute banque, compagnie de fiducie, autre institution financière ou fondation reconnue au Québec dans le traitement des affaires de même genre.

Pour être valide, tout chèque ou effet de commerce émis par le FIDUCIAIRE doit être signé par deux (2) personnes parmi les personnes autorisées par résolution du FIDUCIAIRE.

24) ANNÉE FINANCIÈRE

L'année financière de la *Fiducie* est déterminée dans le règlement de régie interne de la *Fiducie*.

25) SUCCESSION

Dans le cas où un organisme, une corporation ou une personne morale mentionné aux présentes est dissout, remplacé ou continué sous un autre nom, il doit alors être fait référence à toute entité lui ayant succédé ou par lequel il a été remplacé ou continué.

26) SIÈGE SOCIAL ET PLACE D'AFFAIRES

Le siège social de la *Fiducie* est situé à l'adresse précisée dans le règlement de régie interne de la *Fiducie*. Toute correspondance peut y être adressée à cet endroit ou à tout autre endroit déterminé par le FIDUCIAIRE.

27) INTERPRÉTATION

27.1) INDÉPENDANCE DES CLAUSES LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

Toutes les clauses contenues au présent acte de fiducie sont indépendantes les unes des autres et la nullité d'une ou de certaines d'entre elles ne saurait entraîner la nullité de la totalité de l'entente. Chacune des clauses non invalidées continue de produire ses effets.

27.2) GENRE

Le présent acte de fiducie doit être lu en y faisant les changements de genre (masculin/féminin) et de nombre (singulier/pluriel) tel que requis par le contexte. Toute référence à une personne inclut, si nécessaire, une corporation, une société ou une fiducie.

27.3) DÉFINITIONS

Dans le présent acte, les termes et expressions qui suivent ont la signification qui leur est ici attribuée :

- (i) Le terme BIENS inclut l'argent, les créances ou autres garanties, de même que tout intérêt dans de tels argents, garanties ou biens, ou tout autre bien en général, meuble ou immeuble, corporel et incorporel, déjà versé ou qui serait versé dans le patrimoine fiduciaire de la *Fiducie Écosystèmes Lanaudière*.
- (ii) L'expression CAPITAL DE LA FIDUCIE et les termes CAPITAL et REVENU et généralement tous les autres termes employés dans le présent acte sont interprétés selon les principes comptables généralement reconnus sans référence aux dispositions de la *Loi de l'impôt sur le revenu*, sauf si autrement spécifié.

- (iii) L'expression CAPITAL FINANCIER réfère aux avoirs financiers de la *Fiducie*.
- (iv) L'expression CAPITAL IMMOBILIER inclut tous les biens immeubles et tous les droits réels démembres (ex. servitudes) qui sont versés au patrimoine fiduciaire.
- (v) L'expression CAPITAL IMMOBILIER DE CONSERVATION réfère à la portion du capital immobilier affecté à la conservation perpétuelle des caractéristiques patrimoniales qui s'y trouvent.
- (vi) L'expression CAPITAL IMMOBILIER NON DESTINÉ À LA CONSERVATION réfère à la portion du capital immobilier qui n'est pas affecté à la conservation.
- (vii) L'expression CARACTÉRISTIQUE PATRIMONIALE réfère à toute caractéristique archéologique, architecturale, biologique, culturelle, écologique, esthétique, faunique, floristique, géologique, géomorphologique, historique, paysagère ou topographique, prise isolément ou combinée avec une ou plusieurs autres caractéristiques, qui justifie d'un intérêt de conservation.
- (viii) Le mot FIDUCIAIRE signifie individuellement ou collectivement, selon le contexte, les personnes physiques désignées à la comparution du présent acte, qui agissent en vertu des dispositions du présent acte, et toute personne physique désignée postérieurement à ce titre en vertu des dispositions des présentes.
- (ix) L'expression FONDS DE PRÉVOYANCE est un fonds spécial constitué par le FIDUCIAIRE, selon les modalités prévues dans le présent acte, permettant de parer aux éventualités néfastes, aux travaux de rénovation ou de réparation majeurs.
- (x) L'expression REVENUS DE LA FIDUCIE fait référence à tous les revenus financiers ou autres, notamment les placements ou les revenus d'intérêts.
- (xi) Le mot MUNICIPALITÉ réfère à toute municipalité régionale de comté ou toute municipalité locale, selon le contexte.

27.4) SIGLES

Les sigles ci-après mentionnés ont la signification suivante :

- i) CRÉ : Conférence régionale des élus (de Lanaudière);
- ii) CREL : Conseil régional de l'environnement de Lanaudière;
- iii) CRRNT : Commission régionale des ressources naturelles et du territoire;
- iv) MAMROT : Ministère des Affaires municipales, des Régions et de l'Occupation du territoire;
- v) MDDEP : Ministère du Développement durable, de l'Environnement et des Parcs;
- vi) MRC : Municipalité régionale de comté;
- vii) MRNF : Ministère des Ressources naturelles et de la Faune;
- viii) ZIP : Zone d'intervention prioritaire (Comités ZIP du programme Saint-Laurent Vision 2000).

27.5) SUCCESSION D'ORGANISME

La référence à une personne morale, un ministère, une municipalité ou tout autre organisme au sein du présent acte de fiducie inclut la référence à toute personne morale, ministère, municipalité ou autre organisme lui ayant légalement succédé ou constituant son ayant droit.

Advenant la dissolution définitive d'un organisme désigné comme fiduciaire inamovible au sein du présent acte de fiducie, le FIDUCIAIRE doit désigner un autre organisme issu du même secteur électoral pour lui succéder. En cas d'impossibilité de ce faire, le FIDUCIAIRE doit en référer au tribunal conformément aux dispositions de l'article 1294 du *Code civil du Québec*.

28) ANNEXES

Tous les documents, résolutions et *addenda* annexés aux présentes en constituent les annexes et en font partie.

29) DOCUMENTS EN ARCHIVES

Les documents ci-après cités, dont il est fait mention dans le cadre du présent acte de fiducie, doivent être conservés par le FIDUCIAIRE dans les archives de la *Fiducie* pour fins de références.

Ces documents sont :

- LI T., P. BEAUCHESNE et M.-J. OSMANN, *Portrait du déboisement pour les périodes 1990-1999 et 1999-2002 pour les régions administratives de la Chaudière-Appalaches, du Centre-du-Québec, de la Montérégie et de Lanaudière* (Rapport synthèse), Ministère de l'Environnement du Québec, 2003, 35 p.;
- GOUVERNEMENT DU QUÉBEC, *Cadre d'aménagement et orientations gouvernementales – Région métropolitaine de Montréal 2001-2021* (juin 2001);
- PAPASADORO, C. *Cartographie de l'évolution spatio-temporelle des pertes de milieux naturels dans la région de Lanaudière, pour le secteur des Basses-terres du Saint-Laurent, de 1994 à 2008*. MRNF et MDDEP, 2010, 30 p.

30) DISSOLUTION DE LA FIDUCIE ET PARTAGE DE SES BIENS

S'il devait être mis définitivement fin à la *Fiducie* par décision d'un tribunal conformément aux dispositions des articles 1294 et 1298 du *Code civil du Québec*, les biens immobiliers constituant le patrimoine fiduciaire devront être remis au ministère des Ressources naturelles et de la Faune du Québec à qui il incombera de veiller au maintien de la biodiversité, à la protection de ce patrimoine naturel et territorial et à la durabilité de l'utilisation des ressources naturelles comme richesse collective, à moins qu'il n'en soit prévu autrement dans un acte d'augmentation du patrimoine de la *Fiducie*.

Le capital financier devra être attribué à la fermeture des livres à un organisme sans but lucratif ayant un mandat de conservation et de protection des milieux naturels sur le territoire de Lanaudière.

31) COMMUNICATIONS

Toute correspondance et tout avis requis en vertu du présent acte de fiducie, sauf un avis de convocation à une réunion régulière du FIDUCIAIRE et sauf pour les communications courantes, doivent être faits par courrier recommandé ou huissier et être acheminés aux adresses suivantes ou à toute nouvelle adresse que le CONSTITUANT, ou l'un ou l'autre fiduciaire ferait connaître aux autres parties. Toute communication aux procureurs désignés par l'une ou l'autre partie intéressée est également valable.

LE CONSTITUANT

1175, Lavignerie, bureau 420,
Québec, (Québec),
G1V 4P1

LES FIDUCIAIRES

365, rue Saint-Louis,
Case postale 658,
Joliette, (Québec),
J6E 7N3

Toute communication destinée au FIDUCIAIRE doit être envoyée à l'adresse de son siège social et place d'affaires.

32) PROTECTION DU TERRITOIRE ET DES ACTIVITÉS AGRICOLES

Les immeubles transférés aux fins de constituer le capital immobilier initial du patrimoine fiduciaire de la présente fiducie, ci-devant plus amplement désignés à l'article 4.1.1) des présentes, sont situés dans la zone agricole assujettie aux dispositions de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* (L.R.Q., c. P-41.1).

Le CONSTITUANT déclare qu'il ne détient ni conserve un droit d'aliénation sur un lot contigu ou qui serait par ailleurs contigu aux immeubles ici concernés selon les termes de la Loi.

Aux fins de l'application de la *Loi sur l'acquisition de terres agricoles par des non-résidents* (L.R.Q., c. A-4.1), la présente *Fiducie Écosystèmes Lanaudière* est considérée résider au Québec.

33) DROITS DE MUTATION

Mentions exigées en vertu de l'article 9 de la « Loi concernant les droits sur les mutations immobilières »

Les parties déclarent que

Le cédant est **Fondation de la Faune du Québec**, 1175, Lavignerie, bureau 420, Québec, province de Québec, G1V 4P1

Le cessionnaire est **Fiducie Écosystèmes Lanaudière**, 365, rue Saint-Louis, case postale 658, Joliette, province de Québec, J6E 7N3

Le premier immeuble est situé en la municipalité de Mascouche

Les parties aux présentes établissent le montant de la contrepartie à zéro dollar (0,00 \$).

Les parties aux présentes établissent le montant constituant la base d'imposition du droit de mutation à trois mille cent dollars (3 100,00\$).

Le montant des droits de mutation s'élève à la somme de quinze dollars et cinquante cents (15,50\$).

Il y a exonération du paiement du droit de mutation en vertu de l'article 20 a) de la loi.

Le deuxième immeuble est situé en la municipalité de Mascouche

Les parties aux présentes établissent le montant de la contrepartie à zéro dollar (0,00\$).

Les parties aux présentes établissent le montant constituant la base d'imposition du droit de mutation à trois mille cent dollars (3 100,00\$).

Le montant des droits de mutation s'élève à la somme de quinze dollars et cinquante cents (15,50\$).

Il y a exonération du paiement du droit de mutation en vertu de l'article 20 a) de la loi.

La présente cession ne concerne pas de meubles visés à l'article 1.0.1 de la loi précitée.

DONT ACTE à Montréal sous le numéro mille cinquante quatre (1054) des minutes du notaire soussignée

ET LECTURE FAITE, les comparants signent comme suit.

En présence de Me Karen Lavoie, notaire à Québec le 10 mai 2012

FONDATION DE LA FAUNE DU QUÉBEC, par :

SIGNÉ: André MARTIN

SIGNÉ: Karen Lavoie, notaire

SIGNÉ: Pierre ROBERT

SIGNÉ: Gaetan MORIN

SIGNÉ: Francis BERGERON

SIGNÉ: André B. LEMAY

SIGNÉ: Dominique Lacelle, notaire

Copie conforme à l'original demeuré en mon étude.



Me Dominique Lacelle, notaire

CONTENU DU PRÉSENT ACTE DE FIDUCIE

PRÉAMBULE	1
1) INCLUSION DU PRÉAMBULE	3
2) CONSTATATION DE L'EXISTENCE DE LA FIDUCIE.....	3
3) NOM DE LA FIDUCIE.....	3
4) CONSTITUTION DU PATRIMOINE FIDUCIAIRE	4
4.1) TRANSFERT DES BIENS	4
4.1.1) <i>Biens immobiliers</i>	4
4.1.2) <i>Somme d'argent</i>	4
4.2) PATRIMOINES DISTINCTS.....	4
5) ACCEPTATION DU FIDUCIAIRE	4
6) OBJETS DE LA FIDUCIE	5
6.1) CAPITAL IMMOBILIER DE CONSERVATION	5
6.1.1) <i>Affectation générale</i>	5
6.1.2) <i>Affectations particulières</i>	5
6.2) CAPITAL IMMOBILIER NON DESTINÉ À LA CONSERVATION	6
6.3) CAPITAL FINANCIER	6
6.3.1) <i>Affectation</i>	6
6.3.2) <i>Nom</i>	6
6.3.3) <i>Création de fonds d'investissement particuliers</i>	6
6.4) AUTRES AFFECTATIONS INTERDITES	6
7) BÉNÉFICIAIRES.....	6
7.1) DÉSIGNATION	6
7.2) ABSENCE DE DROITS RÉELS	6
7.3) DROITS	7
8) DURÉE DE LA FIDUCIE	7
9) TERRITOIRE D'INTERVENTION	7
10) GOUVERNANCE DU CAPITAL IMMOBILIER DE LA FIDUCIE	7
10.1) DÉTERMINATION <i>AB INITIO</i> DE LA DESTINATION DES BIENS CONSTITUANT LE CAPITAL IMMOBILIER	7
10.2) MESURES DE PROTECTION DU CAPITAL IMMOBILIER DE CONSERVATION	7
10.2.1) <i>Principes cardinaux</i>	8
10.2.2) <i>Mesures particulières</i>	8
10.3) MESURES DE CONSERVATION, AMÉNAGEMENTS ET GOUVERNANCE.....	8
10.3.1) <i>Conservation et mise en valeur des caractéristiques patrimoniales</i>	8
10.3.2) <i>Exploitation des ressources forestières</i>	9
10.3.3) <i>Exploitation des ressources fauniques</i>	9
10.3.4) <i>Exploitation du potentiel agricole ou acéricole</i>	9
10.3.5) <i>Aménagement et stabilisation des rives</i>	9
10.3.6) <i>Activités écotouristiques, récréatives ou éducatives</i>	9
10.3.7) <i>Évaluation écologique et acquisition de connaissances scientifiques</i>	10
10.3.8) <i>Entretien des aménagements et constructions</i>	10
10.3.9) <i>Limitation des activités</i>	10
10.4) MESURES PARTICULIÈRES PRÉVUES À UN ACTE D'AUGMENTATION	10
10.5) GOUVERNANCE DU CAPITAL IMMOBILIER NON DESTINÉ À LA CONSERVATION	11
10.6) PLAN DE GESTION	11
11) AUGMENTATION DU PATRIMOINE DE LA FIDUCIE.....	11
11.1) GÉNÉROSITÉ DU PUBLIC	11
11.2) ACTE D'AUGMENTATION.....	11
11.3) PARTICIPATION D'UNE MUNICIPALITÉ.....	11
12) PAIEMENT SUR LE CAPITAL OU LES REVENUS DE LA FIDUCIE.....	12
13) STIPULATION D'INALIÉNABILITÉ ET D'INSAISSABILITÉ	12
14) POUVOIRS DU CONSTITUANT.....	12
15) PREMIERS FIDUCIAIRES	12
15.1) MANDAT	12
15.2) RÉSOLUTION CONFIRMANT LA CONSTITUTION DU COLLÈGE FIDUCIAIRE	12
15.3) ÉCHÉANCE	13
15.4) IMPOSSIBILITÉ.....	13
16) ORGANISATION DU COLLÈGE FIDUCIAIRE	13
16.1) SECTEURS ÉLECTORAUX	13
16.2) COMPOSITION DU COLLÈGE FIDUCIAIRE	13

16.2.1)	<i>Composition</i>	13
16.2.2)	<i>Membres consultatifs non-votants</i>	13
16.3)	INTÉRÊT DES FIDUCIAIRES POUR LA CONSERVATION	13
16.4)	ABSENCE DE DROITS RÉELS	14
16.5)	COLLÉGIALITÉ DES FIDUCIAIRES	14
16.6)	EXERCICE DE LA CHARGE DE FIDUCIAIRE	14
16.7)	DROIT D'ÊTRE INFORMÉ	14
17)	ADMINISTRATION DE LA FIDUCIE	14
17.1)	POUVOIRS	14
17.1.1)	<i>Modification du règlement de régie interne de la Fiducie</i>	14
17.2)	DEVOIRS	14
17.3)	CONFLIT D'INTÉRÊTS	18
17.4)	ACCÈS À L'INFORMATION	18
18)	NOMINATION ET REMPLACEMENT DES FIDUCIAIRES	18
18.1)	DURÉE DU MANDAT	18
18.2)	RECONDUCTION DE MANDAT	18
18.3)	REMPLACEMENT DES FIDUCIAIRES	18
18.4)	VACANCES	19
18.5)	POUVOIR RÉGLEMENTAIRE	19
18.6)	RENONCIATION ET DESTITUTION	19
19)	RÈGLES ADMINISTRATIVES	20
19.1)	QUORUM	20
19.2)	VOTE ET MAJORITÉ	20
19.3)	DISSIDENCE	20
19.4)	TENUE DES RÉUNIONS	20
19.5)	REPRÉSENTATION	20
19.6)	DESTITUTION POUR ABSENCES	21
20)	RESPONSABILITÉ DU FIDUCIAIRE	21
21)	DÉPENSES D'ADMINISTRATION	21
22)	FONDS DE PRÉVOYANCE	21
23)	AFFAIRES BANCAIRES DE LA FIDUCIE	22
24)	ANNÉE FINANCIÈRE	23
25)	SUCCESSION	23
26)	SIÈGE SOCIAL ET PLACE D'AFFAIRES	23
27)	INTERPRÉTATION	23
27.1)	INDÉPENDANCE DES CLAUSES LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES	23
27.2)	GENRE	23
27.3)	DÉFINITIONS	23
27.4)	SIGLES	23
27.5)	SUCCESSION D'ORGANISME	23
28)	ANNEXES	24
29)	DOCUMENTS EN ARCHIVES	24
30)	DISSOLUTION DE LA FIDUCIE ET PARTAGE DE SES BIENS	24
31)	COMMUNICATIONS	24
33)	PROTECTION DU TERRITOIRE ET DES ACTIVITÉS AGRICOLES	25
32)	DROITS DE MUTATION	25

ANNEXE A :
MESURES PARTICULIÈRES DE PROTECTION
DU PATRIMOINE IMMOBILIER DE CONSERVATION

Sur les biens immeubles constituant le capital immobilier de conservation de la *Fiducie*, les interventions ou activités ci-après énumérées doivent être fortement limitées et rigoureusement encadrées, sinon interdites dans les cas où, selon le FIDUCIAIRE, cela s'impose :

- i) la récolte, la cueillette, la destruction ou la coupe de la végétation, incluant également les arbres dépérissants, morts ou dangereux, à moins que ces derniers représentent une contrainte pour l'accueil des utilisateurs selon les principes de sécurité, de confort, d'esthétisme, de sensibilisation et d'éducation dans l'usage des chemins ou sentiers,
 - sauf dans le cadre d'activités d'exploitation des ressources forestières telles que plus amplement décrites à l'article 10.3.2 de l'acte de fiducie; et
 - sauf dans le cas de la cueillette de petits fruits sauvages (framboises, fraises, mûres, bleuets, etc.) dans les zones prévues à cette fin;
- ii) l'introduction de toutes espèces végétales ou animales non indigènes ou qui pourraient nuire aux espèces fauniques ou floristiques menacées ou vulnérables ou susceptibles d'être ainsi désignées, et à leurs habitats;
- iii) l'utilisation de pesticides ou de phytocides;
- iv) l'allumage de feux
 - sauf aux endroits spécialement aménagés à cette fin sur des terrains où, le cas échéant, sont permises des activités de camping rustique;
- v) des travaux de remplissage, de creusage, de drainage, d'assèchement, d'extraction de matières minérales ou organiques ou autres travaux de modification du sol;
- vi) le dépôt de déchets ou autres matériaux ou produits dangereux;
- vii) l'érection ou la construction d'infrastructure, de bâtiment, ou l'installation ou le dépôt de roulottes, tentes-roulottes ou tout autre type d'habitation, dépendances ou bâtiments,
 - à moins que ces infrastructures et bâtiments soient essentiels à l'accueil des utilisateurs selon les principes de sécurité, de confort, d'esthétisme, de sensibilisation et d'éducation dans l'usage des infrastructures écotouristiques ou récréatives aménagées spécifiquement à cette fin;
- viii) l'élargissement des chemins ou sentiers existants ou l'aménagement de nouveaux chemins ou sentiers,
 - à moins que ces interventions soient essentielles à l'accueil des utilisateurs selon les principes de sécurité, de confort, d'esthétisme, de sensibilisation et d'éducation dans l'usage des infrastructures écotouristiques ou récréatives aménagées spécifiquement à cette fin;
- ix) la circulation en véhicule motorisé,
 - à moins que ces activités soient essentielles à la gestion, à l'entretien, à la recherche scientifique et à la prestation des services aux utilisateurs des infrastructures écotouristiques ou récréatives aménagées spécifiquement à cette fin;
- x) la circulation en bicyclette,
 - sauf, le cas échéant, dans les sentiers spécialement aménagés à cette fin;
- xi) la circulation de personnes en dehors des chemins, sentiers, passerelles ou plates-formes d'observation existants ou autres infrastructures écotouristiques ou récréatives qui pourraient être aménagées spécifiquement à cette fin.

Reconnu véritable et signé pour identification au désir de la mention à l'acte reçu devant Me Dominique Lacelle, notaire sous sa minute 1054.

SIGNÉ: André Martin Karen Lavoie Pierre Robert Gaétan Morin
Francis Bergeron André B. Lemay Dominique Lacelle, notaire

RÈGLEMENT DE RÉGIE INTERNE

(PROJET)

1) OBJET DU RÈGLEMENT

Le présent règlement a pour objet de préciser les règles de régie interne de la *Fiducie Écosystème Lanaudière*.

Il complète ou ajoute à l'acte de fiducie.

2) SECTEURS ÉLECTORAUX

Les fiduciaires sont désignés à partir des secteurs électoraux suivants et au sein des organismes ci-après désignés :

<u>Secteurs électoraux</u>	<u>Organismes</u>
➤ Secteur municipal :	- MRC les Moulins - MRC de Joliette - MRC de Matawinie - MRC de D'Autray - MRC de L'Assomption - MRC de Montcalm - Toute municipalité sur le territoire de Lanaudière
➤ Secteur communautaire :	- Tout organisme de bassin versant œuvrant en tout ou en partie sur le territoire de Lanaudière - Tout comité ZIP œuvrant en tout ou en partie sur le territoire de Lanaudière - Tout organisme de conservation œuvrant en tout ou en partie sur le territoire de Lanaudière
➤ Secteur citoyen	- Tout citoyen résidant de Lanaudière et qui est membre de la <i>Fiducie</i>, si un <i>membership</i> est établi - En l'absence de <i>membership</i>, tout citoyen résidant de Lanaudière
➤ Secteur agro-forestier :	- Union des producteurs agricoles (UPA) - Agence de mise en valeur de la forêt privée de Lanaudière - Tout regroupement, syndicat ou association à caractère agro-environnemental
➤ Secteur du tourisme, commerce et industrie	- Toute chambre de commerce œuvrant en tout ou en partie sur le territoire de Lanaudière - Tout regroupement, syndicat ou association

Secteurs électoraux

Organismes

- à caractère touristique
- Tout regroupement, syndicat ou association à caractère industriel
- Tout représentant d'une personne morale exerçant des activités touristiques, commerciales ou industrielles en tout ou en partie sur le territoire lanaudois
- **Secteur institutionnel :**
 - Toute commission scolaire œuvrant en tout ou en partie sur le territoire de Lanaudière
 - Toute institution universitaire québécoise
 - Toute corporation religieuse œuvrant en tout ou en partie sur le territoire de Lanaudière
- **Secteur gouvernemental**
(membres consultatifs non-votants) :
 - MDDEP
 - MRNF
 - MAMROT

3) COMPOSITION DU COLLÈGE FIDUCIAIRE

3.1) COMPOSITION MINIMALE

La composition minimale du collège fiduciaire de la *Fiducie* est fixée par l'article **16.2.1** de l'acte de fiducie et ne peut être modifiée par le présent règlement de régie interne. La composition minimale inclut deux membres provenant de l'un ou l'autre des secteurs électoraux suivants :

- secteur communautaire;
- secteur citoyen;
- secteur agro-forestier;
- secteur tourisme, commerce et industrie;
- secteur institutionnel.

3.2) MEMBRES SUPPLÉMENTAIRES

Le collège fiduciaire peut également comprendre jusqu'à six (6) membres supplémentaires provenant de chacun des secteurs électoraux suivants :

- un (1) membre supplémentaire issu du secteur municipal étant cependant convenu que ce dernier doit être un élu municipal ou un fonctionnaire responsable de l'urbanisme ou de l'aménagement du territoire;
- un (1) membre issu du secteur communautaire;
- un (1) membre issu du secteur citoyen;
- un (1) membre issu du secteur agro-forestier;
- un (1) membre issu du secteur tourisme, commerce et industrie;
- un (1) membre issu du secteur institutionnel.

Ces membres ont droit de vote.

4) DURÉE DU MANDAT

Le mandat de tout fiduciaire est d'une durée de deux (2) ans, sauf pour le président du conseil d'administration du CREL qui est d'office fiduciaire tant qu'il demeure président de son conseil d'administration.

5) REMPLACEMENT DES FIDUCIAIRES

Il doit être pourvu au remplacement des fiduciaires selon les procédures suivantes :

- le fiduciaire désigné par la CRÉ Lanaudière est remplacé par une personne désignée par l'organisme; à cette fin, elle peut désigner une personne issue de la CRRNT;
- le préfet de la MRC est désigné par la table des préfets des MRC mentionnées à l'article 2 des présentes;
- un fiduciaire supplémentaire issu du secteur municipal est désigné par les membres de ce secteur parmi les membres de ce secteur, étant cependant convenu que ce dernier doit être un élu municipal ou un fonctionnaire responsable de l'urbanisme ou de l'aménagement du territoire;
- un fiduciaire issu du secteur communautaire est désigné par les membres de ce secteur parmi les membres de ce secteur;
- un fiduciaire issu du secteur citoyen est désigné par les membres de ce secteur parmi les membres de ce secteur;
- un fiduciaire issu du secteur agro-forestier est désigné par les membres de ce secteur parmi les membres de ce secteur;
- tout fiduciaire issu du secteur gouvernemental est désigné par son organisme respectif.

En cas d'incapacité d'un secteur électoral à désigner un membre, le collège fiduciaire invite une personne physique issue de ce secteur pour occuper ce poste.

Un secteur électoral peut choisir de procéder par élection afin de désigner le fiduciaire issu de ce secteur.

6) ANNÉE FINANCIÈRE

L'année financière de la *Fiducie* débute le 1^{er} janvier et se termine le 31 décembre de chaque année.

7) SIÈGE SOCIAL ET PLACE D'AFFAIRES

Le siège social de la *Fiducie Écosystèmes Lanaudière* est situé à l'adresse suivante :

365, rue Saint-Louis,
Case postale 658,
Joliette, (Québec),
J6E 7N3

Reconnu véritable et signé pour identification au désir de la mention à l'acte reçu devant Me Dominique Lacelle, notaire sous sa minute 1054

SIGNÉ:

André Martin
Francis Bergeron

Karen Lavoie
André B. Lemay

Pierre Robert
Dominique Lacelle, notaire

Gaétan Morin

CONTENU DU REGLEMENT DE REGIE INTERNE DE LA FIDUCIE

1)	OBJET DU RÈGLEMENT	1
2)	SECTEURS ÉLECTORAUX.....	1
3)	COMPOSITION DU COLLÈGE FIDUCIAIRE	2
3.1)	<i>Composition minimale</i>	2
3.2)	<i>Membres supplémentaires</i>	2
4)	DURÉE DU MANDAT	2
5)	REMPLACEMENT DES FIDUCIAIRES	3
6)	ANNÉE FINANCIÈRE	3
7)	SIÈGE SOCIAL ET PLACE D’AFFAIRES	3

NO: 1054
LE: 17 mai 2012

ACTE DE FIDUCIE

PAR

**FONDATION DE LA FAUNE
DU QUÉBEC**

ET

**PIERRE ROBERT
GAÉTANT MORIN
FRANÇOIS BERGERON
ANDRÉ B. LEMAY**

Publication

**À : L'assomption
Le : 22 mai 2012
Sous le numéro: 19 075 445**

8e copie

ME DOMINIQUE LACELLE, notaire

BENOIT ET LECLERC, notaires inc.

1600, Henri-Bourassa ouest,
bureau 400
Montréal (Québec) H3M 3E2
Téléphone : 514-335-4335
Télécopie : 514-335-4419